



1907. Garbinzudeak Emberan. 1900.

P1806-PERU

V3.0 – set 2.022

**PLAN ESPECIAL DE RENOVACIÓN URBANA
ENTORNO DE LA CASA OLALDE**

CASA OLALDE. ALMIKE, 2 - BERMEO

PROMOTOR: NIRETXE, S.L.
ARZANEGI ARQUITECTURA, SLP

Tel 94 625 76 86 · arkitektura@arzanegi.com

V3.0. Set-2.022

CSV: 07E6000AB4E000W9E9A4S0Z3F5



Agiri hau benetakoa dala udalaren egoitza elektronikoan egiaztatu ahal dozu.

Kodea:
07E6000AB4E000W9E9A4S0Z3F5

Sinadurea eta data

BERMEOKO UDALA(P4802100J-BERMEOKO UDALA)-BERMEOKO UDALA - ZIGILU ELEKTRONIKOA -
29/09/2022
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 29/09/2022
13:15:19
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2022 10855 - 29/09/2022 13:14

ENTRADA: 202210855
Datea: 29/09/2022
Lekua: Bermeon
Erregistro unidaidea:
Erregistro nagusia



**PLAN ESPECIAL DE RENOVACION URBANA
 ENTORNO DE LA CASA OLALDE
 BERMEO**

MEMORIA

1. OBJETO DEL PLAN, PETICIONARIO Y AUTOR

- 1.1 Peticionario y objeto del Plan
- 1.2. Autor del plan y propiedad intelectual

2. EMPLAZAMIENTO

- 2.1. Descripción del inmueble

3. ANTECEDENTES

- 3.1. El Planeamiento vigente

4. CONTENIDO DEL PERU

5. CARTOGRAFIA

DOCUMENTO I – MEMORIA INFORMATIVA

1. DETERMINACIONES Y PREVISIONES DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR

- 1.1. Determinación del área de planeamiento
- 1.2. Zonificación, usos e intensidades correspondientes a estos, previstos en el PGOU
- 1.3. Ambito del Plan Especial de Renovación Urbana

2. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCION DEL PERU

3. CONCLUSIONES DE LA INFORMACION URBANISTICA

4. CRITERIOS Y SOLUCIONES DE LA ORDENACION DEL TERRITORIO

- 4.1. Establecimiento de un modelo urbano adecuado a las necesidades
- 4.2. Inserción del modelo urbano propuesto en la trama existente
- 4.3. Tipología
- 4.4. Impacto de género

5. JUSTIFICACION DEL MODELO DE DESARROLLO ELEGIDO Y DESCRIPCION DE LA ORDENACION PROPUESTA

6. CUANTIFICACIÓN DE LA OFERTA DE SUELO PRIVADO

7. ESTANDARES URBANISTICOS DE ORDENACION

8. ESTANDARES DOTACIONALES

DOCUMENTO II. ESTUDIO DE DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTION DE LA EJECUCION

DOCUMENTO III. NORMAS URBANISTICAS DE DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL

DOCUMENTO IV. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERA

DOCUMENTO V. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

DOCUMENTO VI. IMPACTO LINGÜÍSTICO

DOCUMENTACION GRAFICA

V3.0. Set-2.022



Agiri hau benetakoa dala udalaren egoitza elektronikoan egiaztatu ahal dozu.
 Kodea:
 07E6000AB4E000W9E9A4S0Z3F5

Sinadurea eta data		ENTRADA: 202210855
BERMEOKO UDALA(P4802100J-BERMEOKO UDALA)-BERMEOKO UDALA - ZIGILU ELEKTRONIKOA - 29/09/2022		Datea: 29/09/2022
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 29/09/2022 13:15:19		Lekua: Bermeon
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2022 10855 - 29/09/2022 13:14		Erregistro unidaatea: Erregistro nagusia

CSV: 07E6000AB4E000W9E9A4S0Z3F5



1. OBJETO DEL PLAN, PETICIONARIO Y AUTOR

1.1 Peticionario y objeto del plan

El petionario del presente documento es la sociedad Niretxe, S.L., con domicilio en Arresi katea, 58 – 5º, 48.370 Bermeo, Bizkaia, y C.I.F. B-95.252.755.

Constituye la finalidad del encargo la redacción del Plan Especial de Renovación Urbana (en adelante PERU) en el ámbito correspondiente a la Casa Olalde, señalada con el número 2 de la calle Almike de Bermeo.

El presente documento constituye un Plan Especial de Renovación Urbana, según lo previsto en el artículo 59.2.c de la Ley 2/2.006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo (en adelante LSU).

1.2. Autor del plan y propiedad intelectual

El presente documento es copia de su original, del que es autora la sociedad profesional Arzanegi Arquitectura SLP, inscrita en el Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro con el número 950.570, actuando como arquitecto responsable Diego Arzanegi Elgezabal, colegiado con el nº 1.819 en el COAVN. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, será facultad exclusiva de su redactor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

V3.0. Set-2.022



Agiri hau benetakoa dala udalaren egoitza elektronikoan egiaztatu ahal dozu.
Kodea:
07E6000AB4E000W9E9A4S0Z3F5

Sinadurea eta data

BERMEOKO UDALA(P4802100J-BERMEOKO UDALA)-BERMEOKO UDALA - ZIGILU ELEKTRONIKOA -
29/09/2022
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 29/09/2022
13:15:19
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2022 10855 - 29/09/2022 13:14

ENTRADA: 202210855
Datea: 29/09/2022
Lekua: Bermeon
Erregistro unidaidea:
Erregistro nagusia

CSV: 07E6000AB4E000W9E9A4S0Z3F5



2. EMPLAZAMIENTO

El edificio señalado con el nº 2 de la calle Almike se encuentra ubicado en una zona muy céntrica del casco urbano de Bermeo, formando parte de una manzana consolidada por la edificación, que constituye un conjunto urbano unitario. El entorno del edificio en cuestión está definido por las calles Almike, Erribera Ibilbidea, Trake y las plazas de Erribera y Erreten, dando el edificio fachada a las calles Erribera Ibilbidea y Almike. Los tipos edificatorios próximos son de bloque cerrado en manzana con alturas medias de entre 5 y 6 plantas.

Se trata de un terreno llano que mide en total 248,33 m² según medición realizada con la cartografía más reciente, y limita en su parte Norte con la calle Erribera Ibilbidea, al Sur con la calle Almike, al Este con el río Amezaga, lindante con plaza de Erribera y al Oeste con el resto de viviendas de la manzana, cuyo límite hacia el Oeste es la calle Trake. Se emplaza en suelo urbano consolidado contando con todos los servicios urbanos necesarios (encintado de aceras, y pavimentado de la calzada, servicios de alumbrado público, saneamiento, abastecimiento de agua, electricidad y gas natural)

El resto de la manzana de la que forma parte el edificio se encuentra colmatado por la edificación, formando un conjunto unitario en torno a un patio.

2.1. Descripción del inmueble.

El edificio objeto del presente informe es de carácter mixto residencial y comercial, y consta de planta baja, planta 1ª, planta 2ª y planta bajocubierta. La planta del edificio es trapezoidal, pero sus lados son sensiblemente paralelos dos a dos. Las fachadas ocupan los lados sur, este y noreste de la parcela. Hacia el Oeste existe un patio de manzana al que ventilan los cuartos de servicio, según la descripción que a continuación se realizará.

A pesar de no disponer de datación concreta sobre su construcción, existen evidencias de su existencia hace ya más de 100 años.

El acceso se produce desde la cara Este del edificio, y de ahí se comunica con la caja de escalera que recorre verticalmente la totalidad del inmueble. Esta escalera común ocupa el extremo sur del edificio y dispone de iluminación y ventilación directa a fachada.

La planta baja consta de un espacio porticado de cierto interés arquitectónico, aunque tosca ejecución, y dos lonjas de uso privativo de 72 y 48 m², accesibles desde el portal que sirve también a las viviendas en plantas superiores, y denominadas *Centro* y *Salero* y *Taberna*

V3.0. Set-2.022



Agiri hau benetakoa dala udalaren egoitza elektronikoan egiaztatu ahal dozu.

Kodea:
07E6000AB4E000W9E9A4S0Z3F5

Sinadurea eta data

BERMEOKO UDALA(P4802100J-BERMEOKO UDALA)-BERMEOKO UDALA - ZIGILU ELEKTRONIKOA -
29/09/2022
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 29/09/2022
13:15:19
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2022 10855 - 29/09/2022 13:14

ENTRADA: 202210855
Data: 29/09/2022
Lekua: Bermeon
Erregistro unidea:da:
Erregistro nagusia

CSV: 07E6000AB4E000W9E9A4S0Z3F5



respectivamente. El pórtico exterior del edificio, de carácter igualmente privativo pero abierto al exterior, queda protegido por medio de cierres con verjas metálicas.

Resulta llamativo lo bajo de la cota de emplazamiento del portal, que origina un riesgo permanente de inundación. En efecto, a lo escaso de su cota altimétrica con relación al entorno inmediato se debe añadir la inmediatez del río Amezaga, que a su paso por este punto se encuentra cubierto por una losa de hormigón. Así, la presencia del río pasa inadvertida, a no ser por los agujeros practicados en la losa mencionada y la permanente sensación de humedad que se percibe en el edificio en cuestión.



007. Garbitzaleak Erribetan. 1919.

Imagen histórica de hace exactamente 100 años (1.919) con el entorno original del edificio en la ribera del río. En la actualidad el cauce se encuentra cubierto, formando dicha cubierta parte de la vialidad municipal de Bermeo.

En planta primera se encuentra una vivienda particular que consta de seis habitaciones, alcoba, sala de estar, cocina, baño y gabinete. Dos de las habitaciones y la alcoba son interiores, el baño da luces al patio y las restantes estancias a fachada. La sala de estar disfruta de un mirador que da luces a la calle Almike. Existe otro mirador con vistas a la plaza Erreten, al que dan la cocina y una de las habitaciones. Además, todas las restantes estancias exteriores disponen de salidas a balcón exterior, agrupados en dos grandes balcones corridos a lo largo de las otras dos fachadas.

La vivienda de planta segunda cuenta, además, con una zona específica destinada a consulta de médico-Dentista, con acceso directo desde la caja de escalera. La distribución

V3.0. Set-2.022



Agiri hau benetakoa dala udalaren egoitza elektronikoan egiaztatu ahal dozu.
Kodea:
07E6000AB4E000W9E9A4S0Z3F5

Sinadurea eta data

BERMEOKO UDALA(P4802100J-BERMEOKO UDALA)-BERMEOKO UDALA - ZIGILU ELEKTRONIKOA -
29/09/2022
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 29/09/2022
13:15:19
[RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2022 10855 - 29/09/2022 13:14

ENTRADA: 202210855
Data: 29/09/2022
Lekua: Bermeon
Erregistro unida: Erregistro nagusia

CSV: 07E6000AB4E000W9E9A4S0Z3F5



de esta segunda vivienda es totalmente diferente de la del primer piso, y consta de zona de consulta con dos estancias, seis habitaciones, alcoba, despensa, cocina, baño, salita y sala de estar. Son interiores la salita, que ocupa una posición central en la planta, la despensa y dos habitaciones, mientras que las restantes piezas disponen de ventilación e iluminación a fachada o patio. En esta planta se mantienen los dos miradores, pero los balcones quedan reducidos a dos voladizos individuales en lugar de los vuelos corridos de la planta inferior.

La Planta bajocubierta está destinada a bodega, y comparte el acceso por escalera común con las dos viviendas, si bien la puerta que da paso a este espacio se encuentra en la planta segunda. Se trata de un gran espacio indiferenciado, con cierre de fachada mediante celosías de madera que permiten la ventilación permanente. Es de resaltar la gran altura de la planta bajocubierta, que aunque en el frente de fachada se manifiesta como aparentemente 1,44 m, alcanza a partir de la parte central una cota de 4,93 m.

Dos circunstancias caracterizan especialmente al edificio: su proximidad al río y la extremadamente baja cota altimétrica del acceso al pórtico. Las dos peculiaridades tienen trascendencia en el estado del edificio, como más tarde se verá.



Imagen histórica de 1.910 –contraplano de la anterior- en la que se aprecia el frente de lo que actualmente es Erribera ibilbidea. Nótese la profunda transformación sufrida en el casco urbano de Bermeo.

V3.0. Set-2.022



Agiri hau benetakoa dala udalaren egoitza elektronikoan egiaztatu ahal dozu.
Kodea:
07E6000AB4E000W9E9A4S0Z3F5

Sinadurea eta data

BERMEOKO UDALA(P4802100J-BERMEOKO UDALA)-BERMEOKO UDALA - ZIGILU ELEKTRONIKOA -
29/09/2022
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 29/09/2022
13:15:19
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2022 10855 - 29/09/2022 13:14

ENTRADA: 202210855
Datea: 29/09/2022
Lekua: Bermeon
Erregistro unidaidea:
Erregistro nagusia

CSV: 07E6000AB4E000W9E9A4S0Z3F5



3. ANTECEDENTES

3.1. El Planeamiento vigente

La figura de planeamiento integral vigente en el municipio de Bermeo en la actualidad es el Plan General de Ordenación Urbana (en adelante PGOU o Plan General), aprobado definitivamente mediante acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 20 de septiembre de 2.011 y publicada la normativa aprobada en el Boletín Oficial de Bizkaia nº 78 de 24 de abril de 2.012.

A pesar de encontrarse dentro del ámbito geográfico de la Reserva de la Biosfera de Urdaibai, la totalidad del terreno afectado por el presente PERU tiene actualmente la clasificación de Suelo Urbano, por lo que no le afecta el Plan Rector de uso y Gestión de la Reserva de la Biosfera de Urdaibai, que le atribuye la calificación OPUM -a Ordenar por el Planeamiento Urbanístico Municipal-.

El edificio se encuentra dentro del Área Territorial A-5, a la que corresponde la ficha urbanística que se incluye a continuación:

Se trata de un área consolidada.

Superficie	Total
Total	36.315 m ²
Aprovechamientos lucrativos:	
	Total
Construido SR	67.787 m ²
Construido BR	10.717 m ²
Construido viviendas	55.563 m ²
Construido locales	14.488 m ²
Nº Viviendas	458
Edificabilidad	1,87 m ² /m ²
Densidad vivienda	126 viv/Ha

El área consolidada en la que se enclava el edificio es la 5.8. Con relación al tratamiento que el Plan General de Bermeo otorga a la Casa Olalde, éste remite la posible intervención sobre el edificio a una plan Especial que abarque el entorno próximo y resuelva los problemas de urbanización y medianeras, así como el propio carácter de la intervención en el edificio (art. 6.2.6 PGOU).

El Anexo II del título 7 del PGOU, *Catálogo Abierto de Elementos y Áreas de Interés en Bermeo*, recoge con el número 16 la Casa Olalde, como inmueble propuesto por la CAPV para ser protegido a Nivel Municipal. Posteriormente, con fecha 10 de marzo de 2.022, el Ayuntamiento de Bermeo aprueba la modificación del Catálogo del PGOU municipal mediante la cual el edificio queda definitivamente descatalogado.

V3.0. Set-2.022



Agiri hau benetakoa dala udalaren egoitza elektronikoan egiaztatu ahal dozu.
Kodea: 07E6000AB4E000W9E9A4S0Z3F5

Sinadurea eta data
BERMEOKO UDALA(P4802100J-BERMEOKO UDALA - ZIGILU ELEKTRONIKOA - 29/09/2022 CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 29/09/2022 13:15:19 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2022 10855 - 29/09/2022 13:14

ENTRADA: 202210855
Fecha: 29/09/2022
Lekua: Bermeon
Erregistro unidaatea: Erregistro nagusia

CSV: 07E6000AB4E000W9E9A4S0Z3F5



4. CONTENIDO DEL PLAN ESPECIAL DE RENOVACIÓN URBANA

El artículo 71 de la LSU define el objeto del PERU como el desarrollo de actuaciones concretas que, conservando la estructura fundamental de la ordenación anterior y sin alterar la edificabilidad urbanística, se encaminen a la descongestión del suelo urbano, a la creación de dotaciones públicas y equipamientos colectivos privados, al saneamiento de barrios, a la regeneración y rehabilitación urbana, a la reforma interior, a la resolución de problemas de movilidad o de estética, a la mejora del medio ambiente o de los servicios públicos y a otros fines análogos.

Según lo indicado en el artículo 69.3 de la LSU, las determinaciones de los planes especiales se formalizarán en documentos similares a los previstos para los planes parciales, si bien ajustando su contenido a su propio objeto, junto con la documentación exigida por la normativa de evaluación de impacto ambiental cuando dichos planes afecten en todo o en parte al suelo clasificado como no urbanizable.

El contenido de la memoria tiene carácter descriptivo y justificativo del contenido de los restantes documentos que integran el PERU. A este respecto resulta de especial relevancia la fijación de los objetivos planteados, el análisis de las propuestas consideradas y la justificación del cumplimiento de las prescripciones de carácter obligatorio establecidas por la legislación aplicable y la ordenación estructural vigente.

Las determinaciones del PERU son las correspondientes a la ordenación urbanística pormenorizada que se recogen en el artículo 56.1 de la LSU. A éstas cabe añadir la definición de los sistemas generales, siempre que no afecten a más de un ámbito de planeamiento.

V3.0. Set-2.022



Agiri hau benetakoa dala udalaren egoitza elektronikoan egiaztatu ahal dozu.

Kodea:

07E6000AB4E000W9E9A4S0Z3F5

Sinadurea eta data

BERMEOKO UDALA(P4802100J-BERMEOKO UDALA)-BERMEOKO UDALA - ZIGILU ELEKTRONIKOA -
29/09/2022
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 29/09/2022
13:15:19
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2022 10855 - 29/09/2022 13:14

ENTRADA: 202210855

Fecha: 29/09/2022

Lekua: Bermeon

Erregistro unidatea:
Erregistro nagusia

CSV: 07E6000AB4E000W9E9A4S0Z3F5



5. DOCUMENTACION

El contenido que debe integrar el PERU se establece por analogía con el de los Planes Parciales y viene indicado en el artículo nº 68 de la LSU, constando de los siguientes documentos:

- a) Memoria informativa y justificativa que deberá recoger toda la información que contenga los elementos de juicio para el ejercicio de la potestad de planeamiento, y describir el proceso de formulación y selección de alternativas para la adopción de decisiones, incluyendo el análisis de las alegaciones, sugerencias y reclamaciones formuladas a título de participación ciudadana y la adecuación a la ordenación tanto estructural como directiva establecida por el Plan General.
- b) Planos de información
- c) Planos de ordenación pormenorizada
- d) Estudio de directrices de organización y gestión de la ejecución
- e) Normas urbanísticas de desarrollo del plan general
- f) Estudio de viabilidad económico-financiera

6. CARTOGRAFIA

Para el desarrollo del presente documento se ha utilizado la cartografía municipal oficial a escala 1/500, facilitada por la Oficina Técnica municipal, así como la documentación gráfica del Plan General.

V3.0. Set-2.022



Agiri hau benetakoa dala udalaren egoitza elektronikoan egiaztatu ahal dozu.
Kodea:
07E6000AB4E000W9E9A4S0Z3F5

Sinadura eta data		ENTRADA: 202210855
BERMEOKO UDALA(P4802100J-BERMEOKO UDALA)-BERMEOKO UDALA - ZIGILU ELEKTRONIKOA - 29/09/2022		Datea: 29/09/2022
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 29/09/2022 13:15:19		Lekua: Bermeon
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2022 10855 - 29/09/2022 13:14		Erregistro unidaidea: Erregistro nagusia

CSV: 07E6000AB4E000W9E9A4S0Z3F5



DOCUMENTO I – MEMORIA INFORMATIVA

1. DETERMINACIONES Y PREVISIONES DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR

1.1. Determinación del área de planeamiento

Como se ha indicado en el punto 1.1 de esta memoria, el ámbito del Plan Especial definido desde el Plan General corresponde al entorno próximo de la Casa Olalde con la indicación de resolver los problemas de urbanización y medianeras, así como el propio carácter de intervención en el edificio.

1.2. Zonificación, usos e intensidades correspondientes a éstos, previstos en el Plan General.

El Plan General define la zona como uso residencial de vivienda. La edificabilidad urbanística de la zona es la consolidada por el edificio existente, de 1.039,08 m² de uso vivienda. La edificabilidad ponderada del ámbito es de 934,78 m², aplicando los coeficientes que el artículo 2.1.6 fijan para los diferentes usos que se dan en el edificio: 0,58 para uso Comercio en bajos y 1,00 para Vivienda libre.

1.3. Ámbito del Plan Especial de Renovación Urbana

La delimitación del ámbito del PERU se recoge en el plano nº 2 de la documentación gráfica del presente documento, incluyendo, además del propio edificio, una franja de 1 metro de las calles Erribera Ibilbidea y Almike, medido desde la fachada actual del edificio, con el objeto de acometer las actuaciones complementarias de urbanización precisas.

V3.0. Set-2.022



Agiri hau benetakoa dala udalaren egoitza elektronikoan egiaztatu ahal dozu.
Kodea:
07E6000AB4E000W9E9A4S0Z3F5

Sinadurea eta data

BERMEOKO UDALA(P4802100J-BERMEOKO UDALA)-BERMEOKO UDALA - ZIGILU ELEKTRONIKOA -
29/09/2022
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 29/09/2022
13:15:19
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2022 10855 - 29/09/2022 13:14

ENTRADA: 202210855
Datea: 29/09/2022
Lekua: Bermeon
Erregistro unidatea:
Erregistro nagusia

CSV: 07E6000AB4E000W9E9A4S0Z3F5



2. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCION DEL PERU

El contenido sustantivo del Plan General debe contener (art. 61 LSU) con carácter mínimo, la ordenación estructural del término municipal (completo) y la ordenación pormenorizada del suelo urbano que el Plan General incluya en la categoría de suelo urbano consolidado.

Con carácter potestativo, la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable sectorizado y del suelo urbano no incluido por el Plan General en la categoría de suelo urbano consolidado, pudiendo ser remitida en ambos supuestos a su ordenación por el planeamiento de ordenación pormenorizada.

La LSU prevé el desarrollo de la ordenación estructural del Plan General de Ordenación Urbana mediante el establecimiento de la ordenación pormenorizada de aquellas zonas de suelo urbano para las que éste permite diferir dicha ordenación. En el caso presente, el PGOU prevé de forma expresa la ordenación pormenorizada del ámbito mediante un PERU, al detectar los problemas de urbanización y medianeras existentes. En concreto, para la redacción del presente documento se detectan los siguientes aspectos a resolver:

1. Desalineación de la fachada de la casa Olalde con el resto de fachadas de la calle Almike. Se produce una invasión de 2,48 metros de la alineación definida por los edificios edificados con arreglo a la ordenación vigente.
2. Falta de acuerdo entre las rasantes de acceso al edificio y el espacio urbano circundante.
3. Ausencia de remate de las medianeras de los edificios colindantes, al ser la casa Olalde de considerable menor altura que aquéllos.
4. La casa Olalde cuenta con valores de paisaje urbano que lo hacen merecedor de catalogación por la normativa municipal, por lo que procede la salvaguarda de los elementos característicos que le otorgan dicho carácter, sin perjuicio de la resolución de los aspectos señalados en los puntos anteriores.
5. Finalmente, el estado de agotamiento generalizado de la casa Olalde requiere de una actuación integral que deberá articularse a partir del Plan Especial como documento de ordenación que, siguiendo las previsiones del Plan General, defina las condiciones de la intervención urbanística.

V3.0. Set-2.022



Agiri hau benetakoa dala udalaren egoitza elektronikoan egiaztatu ahal dozu.
Kodea:
07E6000AB4E000W9E9A4S0Z3F5

Sinadurea eta data

BERMEOKO UDALA(P4802100J-BERMEOKO UDALA)-BERMEOKO UDALA - ZIGILU ELEKTRONIKOA -
29/09/2022
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 29/09/2022
13:15:19
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2022 10855 - 29/09/2022 13:14

ENTRADA: 202210855
Datea: 29/09/2022
Lekua: Bermeon
Erregistro unidaidea:
Erregistro nagusia

CSV: 07E6000AB4E000W9E9A4S0Z3F5



3. CONCLUSIONES DE LA INFORMACION URBANISTICA

Dada la naturaleza de este documento, se omitirán las referencias a la ordenación del territorio y al planeamiento supramunicipal, ya que la actuación prevista se emplaza en Suelo Urbano.

Como se indica en el punto 2 de esta memoria, la figura de planeamiento general vigente en Bermeo es el Plan General de Ordenación Urbana.

El entorno de la Casa Olalde presenta como característica fundamental la centralidad de su ubicación. No obstante, la percepción del espacio circundante es en parte negativa, debido a los siguientes aspectos:



Fotografía aérea del Oeste de Bermeo. En el extremo superior derecho, la planta rotunda del antiguo convento de los franciscanos y la actuación de Erribera Ibilbidea.

Espacios libres.

- El entorno próximo de la Casa Olalde ha sido objeto de importantes obras de rehabilitación urbana en el pasado reciente, cuyo resultado ha sido satisfactorio. La incorporación del parque de Erreten Lamera al dominio público como zona de espacios libres y la rehabilitación del antiguo convento de los franciscanos suponen

V3.0. Set-2.022



Agiri hau benetakoa dala udalaren egoitza elektronikoan egiaztatu ahal dozu.

Kodea:
07E6000AB4E000W9E9A4S0Z3F5

Sinadurea eta data

BERMEOKO UDALA(P4802100J-BERMEOKO UDALA - ZIGILU ELEKTRONIKOA -
29/09/2022
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 29/09/2022
13:15:19
[.RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2022 10855 - 29/09/2022 13:14

ENTRADA: 202210855
Datea: 29/09/2022
Lekua: Bermeon
Erregistro unidaidea:
Erregistro nagusia

CSV: 07E6000AB4E000W9E9A4S0Z3F5



un interesante ejercicio de cirugía urbana, contribuyendo a descongestionar el casco urbano. Frente a esta actuación permanece como eslabón más débil el paso desde Erribera Ibilbidea y la entrega de los edificios existentes al trazado urbano, debido a la diferencia de cota entre el portal y el nivel de la calle, constituida en ese punto por el forjado de cubrición del antiguo cauce del río.



Punto de unión de Erreten Lamera con Erribera. La unión se produce a la altura de la Casa Olalde y sufre el estrechamiento que se aprecia, agravado por la necesidad de resolver las cotas geométricas de acceso al edificio, del entorno inmediato y de la cubrición del antiguo cauce.

Vialidad.

- La implantación de la Casa Olalde en la trama urbana de Bermeo supone la interrupción de la sección de la calle Almike a la altura del edificio, por invadir éste la acera Norte de dicha calle a su altura. En sentido estricto, no se puede achacar la invasión del vial a la implantación del edificio, ya que éste es anterior a todos los que se encuentran en su alineación. No obstante, la invasión del vial es un hecho que se produce y se da únicamente en ese punto, lo que muestra la escasa adecuación entre el edificio y la calle.

V3.0. Set-2.022



Agiri hau benetakoa dala udalaren egoitza elektronikoan egiaztatu ahal dozu.

Kodea:
07E6000AB4E000W9E9A4S0Z3F5

Sinadurea eta data

BERMEOKO UDALA(P4802100J-BERMEOKO UDALA)-BERMEOKO UDALA - ZIGILU ELEKTRONIKOA -
29/09/2022
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 29/09/2022
13:15:19
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2022 10855 - 29/09/2022 13:14

ENTRADA: 202210855
Datea: 29/09/2022
Lekua: Bermeon
Erregistro unidaidea:
Erregistro nagusia

CSV: 07E6000AB4E000W9E9A4S0Z3F5





La medianera de la Casa Olalde a la calle Almike. La interrupción de la acera obliga a trasladar la circulación peatonal a la calzada.

La invasión se produce de forma abrupta y total, lo que obliga a desviar el tránsito peatonal por la calzada. A su vez, esto produce un estrechamiento que afecta a la circulación rodada.

V3.0. Set-2.022

CSV: 07E6000AB4E000W9E9A4S0Z3F5



Agiri hau benetakoa dala udalaren egoitza elektronikoan egiaztatu ahal dozu.
Kodea:
07E6000AB4E000W9E9A4S0Z3F5

Sinadurea eta data	
BERMEOKO UDALA(P4802100J-BERMEOKO UDALA)-BERMEOKO UDALA - ZIGILU ELEKTRONIKOA - 29/09/2022	
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 29/09/2022 13:15:19	
[.RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2022 10855 - 29/09/2022 13:14	

ENTRADA: 202210855
Fecha: 29/09/2022
Lekua: Bermeon
Erregistro unidaidea: Erregistro nagusia





La diferencia de cota altimétrica entre la planta baja de la Casa Olalde y el entorno inmediato obliga a la creación de diversos encuentros artificiosos que emborronan la calidad de la solución general del parque Erribera Ibilbidea.

Accesibilidad

- Como resultado de las circunstancias expuestas en los dos puntos anteriores, se produce un incumplimiento grave de las condiciones de accesibilidad tanto en el edificio como en las calles de situación. En efecto, por un lado el acceso al portal se produce necesariamente a través de unos escalones que salvan la diferencia de cota entre planta baja del edificio y espacio circundante. Por otra parte, las zonas de espacios libres se ven afectadas del mismo modo en la alineación a Erribera Ibilbidea, mientras que la acera de la calle Almike sufre la abrupta interrupción que

V3.0. Set-2.022



Agiri hau benetakoa dala udalaren egoitza elektronikoan egiaztatu ahal dozu.

Kodea:

07E6000AB4E000W9E9A4S0Z3F5

Sinadurea eta data

BERMEOKO UDALA(P4802100J-BERMEOKO UDALA)-BERMEOKO UDALA - ZIGILU ELEKTRONIKOA -
29/09/2022
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 29/09/2022
13:15:19
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2022 10855 - 29/09/2022 13:14

ENTRADA: 202210855

Fecha: 29/09/2022

Lekua: Bermeon

Erregistro unidaidea:
Erregistro nagusia

CSV: 07E6000AB4E000W9E9A4S0Z3F5



se ha indicado en el punto precedente y supone una grave irregularidad desde el punto de vista de la accesibilidad.



Interior de la parcela privada de la Casa Olalde. El acceso se produce a través de tres peldaños. Además, el encuentro de la casa con el entorno urbanizado debe salvar una diferencia de alturas aún mayor, como se observa en la fotografía.

Como opción para resolver el acceso al interior del edificio en las condiciones establecidas por la legislación en materia de accesibilidad se plantea adecuar la altura del interior de la parcela privada en planta baja a la del espacio exterior.

Por otra parte, desde el punto de vista ambiental, la importante diferencia de altura entre los restantes edificios que cierran la manzana con la Casa Olalde resulta en un encuentro poco agraciado, dejando a la vista las medianeras de aquéllos. Esta circunstancia debería ser contemplada por la actuación rehabilitadora, al objeto de conseguir, en la medida de lo posible, la continuidad de las líneas de cornisa.

V3.0. Set-2.022



Agiri hau benetakoa dala udalaren egoitza elektronikoan egiaztatu ahal dozu.

Kodea:

07E6000AB4E000W9E9A4S0Z3F5

Sinadurea eta data

BERMEOKO UDALA(P4802100J-BERMEOKO UDALA)-BERMEOKO UDALA - ZIGILU ELEKTRONIKOA -
29/09/2022
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 29/09/2022
13:15:19
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2022 10855 - 29/09/2022 13:14

ENTRADA: 202210855

Fecha: 29/09/2022

Lekua: Bermeon

Erregistro unidaidea:
Erregistro nagusia

CSV: 07E6000AB4E000W9E9A4S0Z3F5



4. CRITERIOS Y SOLUCIONES DE LA ORDENACION DEL TERRITORIO

El criterio básico que fundamenta el presente Plan Especial es la renovación del entorno inmediato de la Casa Olalde, junto con la rehabilitación de la propia casa. Como puntos fundamentales para la consecución de ese objetivo se establecen los siguientes:

1. Creación de un espacio dotacional suficiente para permitir la continuación de la acera de la calle Almike en la alineación de la misma con la Casa Olalde.
2. Resolución de las cotas altimétricas de la Casa Olalde en relación con su entorno inmediato.
3. Mantenimiento del valor ambiental del edificio mediante la composición de fachadas con los elementos de valor de la casa actual:
 - Fachada de composición tradicional según lenguaje murario
 - Arcos en planta baja
 - Elemento mirador aligerado en la fachada a Erribera Ibilbidea

4.1. Establecimiento de un modelo urbano adecuado a las necesidades

Según lo expuesto, el modelo propuesto se basa en el mantenimiento de la morfología urbana de ciudad compacta, con tipología de bloque de vivienda colectiva y alineación a viales.

4.2. Inserción del modelo urbano propuesto en la trama existente.

El modelo que se propone respeta estrictamente las preexistencias y resuelve los problemas de detalle detectados y analizados de manera pormenorizada en este documento, lo que supone una garantía de su adaptación a la trama existente.

En último extremo se trata de mantener los valores ambientales del edificio existente, resolviendo los puntos discordantes de su implantación en el entorno urbano que le corresponde, de notable valor y delicada situación.

V3.0. Set-2.022



Agiri hau benetakoa dala udalaren egoitza elektronikoan egiaztatu ahal dozu.
Kodea:
07E6000AB4E000W9E9A4S0Z3F5

Sinadurea eta data

BERMEOKO UDALA(P4802100J-BERMEOKO UDALA)-BERMEOKO UDALA - ZIGILU ELEKTRONIKOA -
29/09/2022
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 29/09/2022
13:15:19
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2022 10855 - 29/09/2022 13:14

ENTRADA: 202210855
Data: 29/09/2022
Lekua: Bermeon
Erregistro unida: Erregistro nagusia

CSV: 07E6000AB4E000W9E9A4S0Z3F5



4.3. Tipología

El mantenimiento del lenguaje del edificio actual, punto fundamental de la actuación, debe acompañarse con la adaptación a los requerimientos derivados de las exigencias de calidad del propio PGOU y las soluciones técnicas derivadas de la aplicación del Código Técnico de la Edificación. Con respecto a la definición volumétrica del edificio, ésta deberá mantener la imagen del edificio actual a la calle Erribera y, al mismo tiempo, resolver la transición con las medianeras de los edificios adyacentes, proporcionando la lectura a una doble escala, desde el entorno inmediato y desde una posición más alejada, como remate de la manzana en su conjunto.

Se propone un volumen escalonado, en el que el cuerpo bajo mantiene los elementos característicos de la casa Olalde: arcos en planta baja, miradores en plantas elevadas y composición de fachada muraria con huecos de directriz predominante vertical. Retranqueado respecto de este volumen en contacto con la calle Erribera se remata hasta las alturas de alero de las medianeras colindantes un cuerpo que voluntariamente presenta un lenguaje sin el carácter historicista del más bajo y se acopla con el resto de la manzana.

Las alineaciones que se recogen en los planos de ordenación para las distintas plantas son las correspondientes a la configuración volumétrica descrita, que se puede previsualizar en las infografías incluidas en este documento.

4.4. Impacto de género

Al igual que en la definición del modelo propuesto se tienen en cuenta los valores históricos y ambientales del espacio preexistente, en la definición de la solución propuesta y, de forma específica, en su implantación en el modelo urbano, se han considerado los aspectos relativos a la igualdad entre mujeres y hombres derivados de la aplicación e al Ley 4/2.005, de 18 de febrero, para la Igualdad de Mujeres y Hombres. En este sentido, las necesidades específicas de las mujeres en el diseño urbano parten de tres premisas:

El uso de la ciudad que hacen mujeres y hombres es distinto como consecuencia de los cuidados de niños, mayores y personas dependientes, tareas que son asumidas mayoritariamente por mujeres.

La percepción de inseguridad es mayor por parte de las mujeres que por los hombres, dado que son éstas las que sufren en mayor medida las agresiones.

V3.0. Set-2.022



Agiri hau benetakoa dala udalaren egoitza elektronikoan egiaztatu ahal dozu.

Kodea:
07E6000AB4E000W9E9A4S0Z3F5

Sinadurea eta data

BERMEOKO UDALA(P4802100J-BERMEOKO UDALA)-BERMEOKO UDALA - ZIGILU ELEKTRONIKOA -
29/09/2022
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 29/09/2022
13:15:19
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2022 10855 - 29/09/2022 13:14

ENTRADA: 202210855
Data: 29/09/2022
Lekua: Bermeon
Erregistro unidatea:
Erregistro nagusia

CSV: 07E6000AB4E000W9E9A4S0Z3F5



El fenómeno de feminización de la pobreza, que afecta más a las víctimas de violencia de género, inmigrantes y mayores.

La solución dada a la implantación urbana parte de la respuesta a las tres premisas expuestas según tres puntos de apoyo fundamentales: la calidad del espacio urbano – especialmente vinculada con la accesibilidad de una forma natural-, la percepción de seguridad y la mezcla de usos.

La Calidad del Espacio Urbano: Accesibilidad del espacio circundante del edificio y a su relación con el espacio urbano inmediato. En tanto que las tareas de cuidado de niños, mayores y personas dependientes es llevada a cabo mayormente por mujeres, la mejora de la accesibilidad del edificio con su entorno y de éste con el resto de la ciudad supone un avance en la igualdad al permitir el disfrute por un espectro más amplio de la población.

La Percepción de Seguridad: El nuevo espacio urbano generado en los soportales de la casa Olalde debe suponer una zona que, al tiempo que accesible, disponga de condiciones de seguridad para su uso por parte de toda la población. En este sentido, se han adoptado las siguientes soluciones:

1. Eliminación de concavidades en el espacio cubierto exterior. El espacio es perceptible en su totalidad desde cualquier posición de su perímetro. No es necesario acceder al interior para tener un control visual de todas las esquinas.
2. Permeabilidad de toda la zona cubierta. Desde cualquier punto del soportal existe una zona de salida o escape en más de una dirección, evitando situaciones en fondo de saco.
3. Iluminación del espacio cubierto. El pórtico cubierto se encontrará permanentemente iluminado, complementando así su percepción de zona segura. La intensidad lumínica deberá ser tal que permita reconocer a distancia a las personas y las caras.

La Mezcla de Usos: Por otra parte, al disponer de locales comerciales en una zona accesible y cubierta, se mejora la mezcla de usos residencial-comercial-servicios, que permita albergar comercios o servicios de apoyo a la conciliación.

V3.0. Set-2.022



Agiri hau benetakoa dala udalaren egoitza elektronikoan egiaztatu ahal dozu.
Kodea:
07E6000AB4E000W9E9A4S0Z3F5

Sinadurea eta data

BERMEOKO UDALA(P4802100J-BERMEOKO UDALA)-BERMEOKO UDALA - ZIGILU ELEKTRONIKOA -
29/09/2022
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 29/09/2022
13:15:19
[.RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2022 10855 - 29/09/2022 13:14

ENTRADA: 202210855
Datea: 29/09/2022
Lekua: Bermeon
Erregistro unidaatea:
Erregistro nagusia

CSV: 07E6000AB4E000W9E9A4S0Z3F5



5. JUSTIFICACION DEL MODELO DE DESARROLLO ELEGIDO Y DESCRIPCION DE LA ORDENACION PROPUESTA

La superficie de la Zona Casa Olalde es de 351,57 m². Los usos privados previstos suponen una ocupación de 172,99 m² en planta baja (174,19 m² incluyendo elementos constructivos del pórtico de uso público). La situación previa supone una ocupación de 248,33 m², con lo que se producen unas cesiones de 37,41 m² y 53,52 m² para dotaciones de espacios libres en espacio libre y espacio cubierto respectivamente.

La ordenación descrita en el punto anterior guarda coherencia con los aspectos indicados en los puntos 3 y 4 de esta memoria con relación a la obtención de un espacio urbano de calidad.

De cara a la estructuración de las circulaciones se ha estudiado con mayor grado de detalle tanto los esquemas de tránsito en planta como la sección de la vía principal.

ESTADO ACTUAL

En la actualidad, el tránsito a través de la calle Almike sufre un cuello de botella al llegar a la altura del número 2 (casa Olalde).

A su vez, el recorrido peatonal sufre dos irregularidades en su tránsito en torno a las fachadas de la casa Olalde:

- a) desviación del trazado rectilíneo de la acera, por la existencia de la medianera de la casa Olalde
- b) Existencia de acera a dos niveles con un salto de más de 60 cm en el frente de la fachada de la casa Olalde a la calle Eskoikiz.

V3.0. Set-2.022



Agiri hau benetakoa dala udalaren egoitza elektronikoan egiaztatu ahal dozu.
Kodea:
07E6000AB4E000W9E9A4S0Z3F5

Sinadurea eta data		ENTRADA: 202210855
BERMEOKO UDALA(P4802100J-BERMEOKO UDALA)-BERMEOKO UDALA - ZIGILU ELEKTRONIKOA - 29/09/2022		Datea: 29/09/2022
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 29/09/2022 13:15:19		Lekua: Bermeon
[RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2022 10855 - 29/09/2022 13:14		Erregistro unidaidea: Erregistro nagusia

CSV: 07E6000AB4E000W9E9A4S0Z3F5



ESTADO MODIFICADO

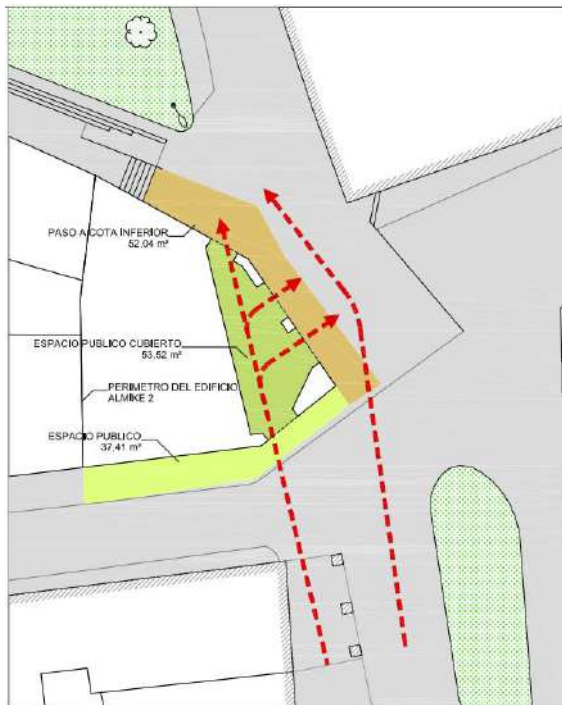
La realineación de la fachada Sur de la casa Olalde permite reacondicionar el espacio urbano en el punto en el que actualmente se produce el cuello de botella antes mencionado. La vialidad rodada puede continuar con el ancho completo de calzada, hasta el encuentro con Erribera Ibiltoki.

Por otra parte, se resuelven los dos graves inconvenientes que el recorrido peatonal sufre en la misma acera Norte:

a) se recupera la rectilineidad de la acera, permitiendo que el ancho efectivo de ésta sea constante y se cumplan las condiciones de Accesibilidad del Decreto 68/2.000 de Condiciones Técnicas en el entorno urbanizado y edificado.

b) se suprime la necesidad de salvar el escalón de la acera, ya que todo el tránsito peatonal se lleva a través de ésta; no es preciso descender a la calzada para volver a subir en Erribera Ibiltoki.

El segundo gráfico incluido en este documento representa las mejoras obtenidas.



V3.0. Set-2.022



Agiri hau benetakoa dala udalaren egoitza elektronikoan egiaztatu ahal dozu.
Kodea:
07E6000AB4E000W9E9A4S0Z3F5

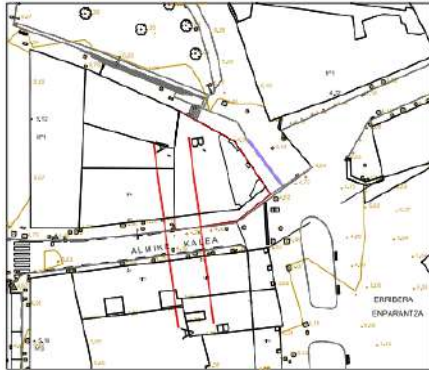
Sinadurea eta data

BERMEOKO UDALA(P4802100J-BERMEOKO UDALA)-BERMEOKO UDALA - ZIGILU ELEKTRONIKOA -
29/09/2022
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 29/09/2022
13:15:19
[RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2022 10855 - 29/09/2022 13:14

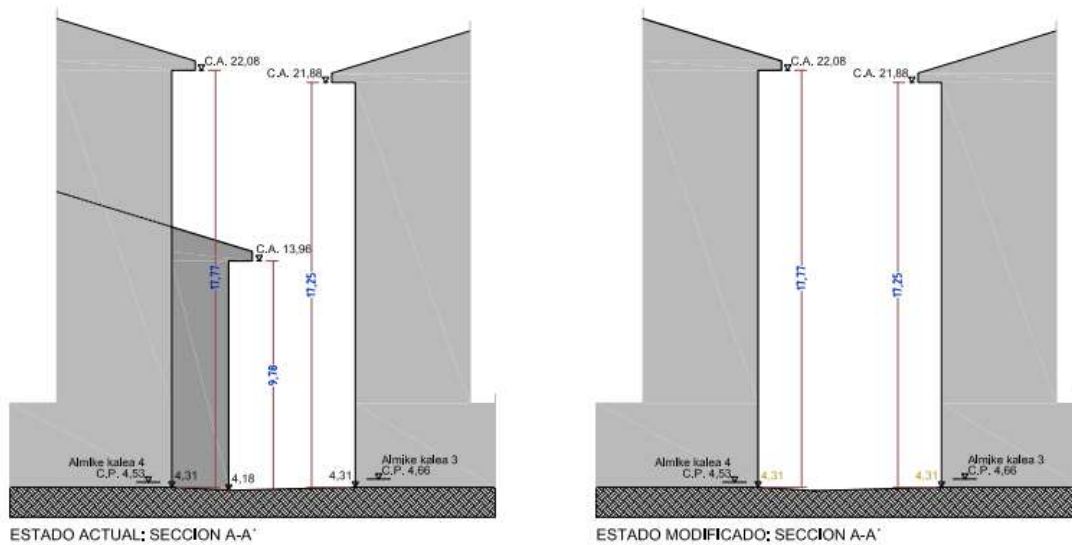
ENTRADA: 202210855
Data: 29/09/2022
Lekua: Bermeon
Erregistro unidaidea:
Erregistro nagusia

CSV: 07E6000AB4E000W9E9A4S0Z3F5





Planta indicativa de las secciones A-A' y B-B' que se representan en los gráficos a continuación.



Sección tipo A-A' comparada: Estado actual frente a estado proyectado.

Se aprecian las condiciones de invasión de la acera de la casa Olalde.

La línea de cornisa es notablemente inferior en la casa Olalde, lo que origina la aparición de medianeras de edificación de escaso valor arquitectónico, que enturbian la escena urbana de la zona.

Sección tipo A-A'. Estado modificado

La acera a la altura de la casa Olalde queda liberada, permitiendo el tránsito peatonal sin obstáculos.

La línea de cornisa es constante, resolviéndose el remate de las medianeras con una solución arquitectónica adecuada. Al respecto, véanse las infografías que se adjuntan al

V3.0. Set-2.022



Agiri hau benetakoa dala udalaren egoitza elektronikoa egiaztatu ahal dozu.
Kodea: 07E6000AB4E000W9E9A4S0Z3F5

Sinadurea eta data

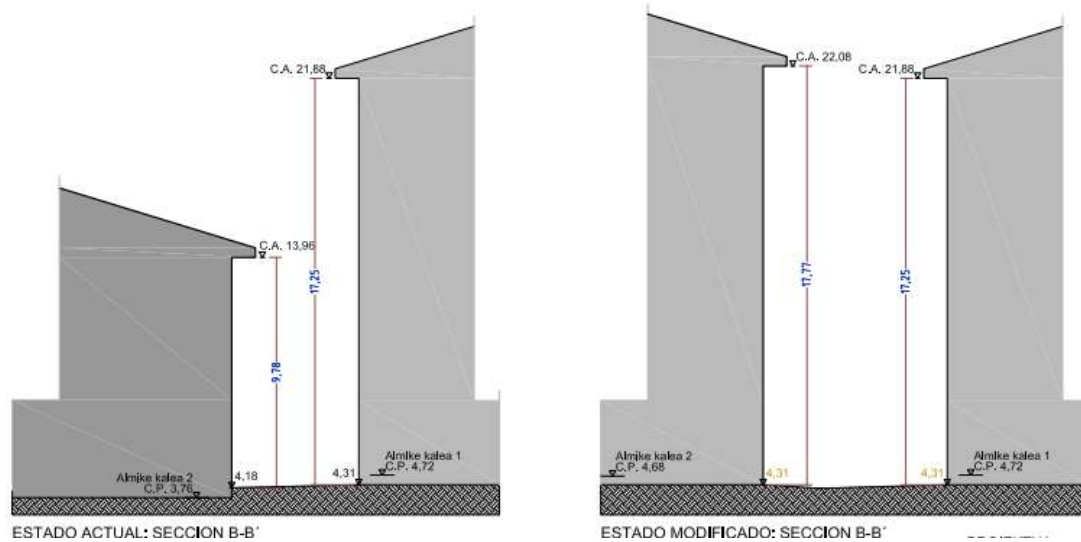
BERMEOKO UDALA(P4802100J-BERMEOKO UDALA - ZIGILU ELEKTRONIKOA - 29/09/2022
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 29/09/2022 13:15:19
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2022 10855 - 29/09/2022 13:14

ENTRADA: 202210855
Data: 29/09/2022
Lekua: Bermeon
Erregistro unidea: Erregistro nagusia

CSV: 07E6000AB4E000W9E9A4S0Z3F5



presente documento como previsualización de la futura actuación edificatoria en las condiciones impuestas por el presente documento.



Sección tipo B-B'. Estado actual

Para hacer accesible la planta baja de la casa Olalde, se debe realizar un rebaje de 88 cm en la acera de Erribera Ibiltoki. Con todo, el edificio continua siendo NO accesible, por la existencia de tres peldaños suplementarios, que dejan una diferencia de cotas entre la rasante de planta baja del edificio actual y del entorno urbanizado en 1,58 metros (!).

Al igual que en el caso anterior, la línea de cornisa es notablemente inferior en la casa Olalde, lo que vuelve a originar la aparición de medianeras de edificación de escaso valor arquitectónico, que enturbian la escena urbana de la zona. En este caso la circunstancia es aún más grave, dada la calidad del espacio urbano de Erribera Ibiltoki.

Sección tipo B-B'. Estado modificado

La planta baja de la casa Olalde queda enrasada con el entorno urbanizado. El paso de Erribera Ibiltoki obtiene una ganancia de anchura efectiva de 2,65 metros.

Se rematan las medianerías existentes de los edificios colindantes. La solución de fachada es deudora del pasado histórico de la casa Olalde, con el mantenimiento de la composición tripartita en altura, el mirador como elemento ligero añadido a la fachada, el basamento con arcada y el remate superior mediante elemento aligerado tipo loggia.

V3.0. Set-2.022



Agiri hau benetakoa dala udalaren egoitza elektronikoan egiaztatu ahal dozu.
 Kodea:
 07E6000AB4E000W9E9A4S0Z3F5

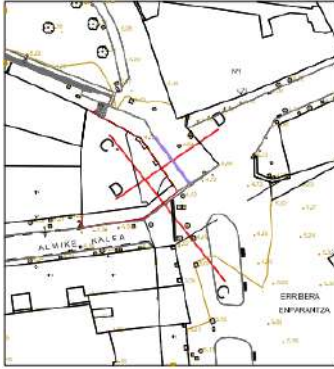
Sinadurea eta data

BERMEOKO UDALA(P4802100J-BERMEOKO UDALA)-BERMEOKO UDALA - ZIGILU ELEKTRONIKOA -
 29/09/2022
 CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 29/09/2022
 13:15:19
 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2022 10855 - 29/09/2022 13:14

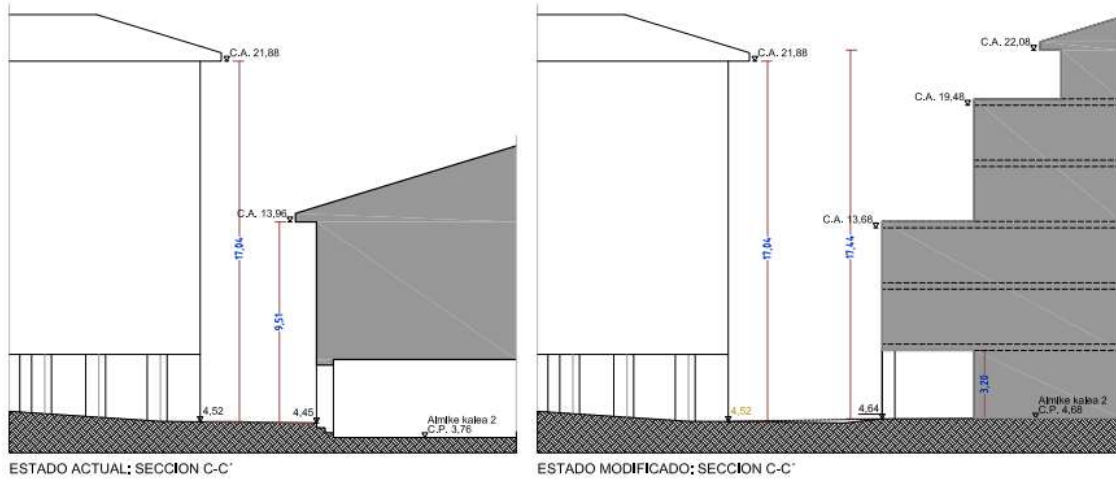
ENTRADA: 202210855
 Datea: 29/09/2022
 Lekua: Bermeon
 Erregistro unidaidea:
 Erregistro nagusia

CSV: 07E6000AB4E000W9E9A4S0Z3F5





Planta indicativa de las secciones C-C' y D-D' que se representan en los gráficos a continuación.



Secciones C-C' comparadas entre estado actual y modificado.

La altura del cuerpo más bajo se iguala a la de la cornisa del edificio actual, al tiempo que la fachada sufre un retiro para mejorar la accesibilidad y la continuidad de las alineaciones de las fachadas de la calle Almike.

V3.0. Set-2.022



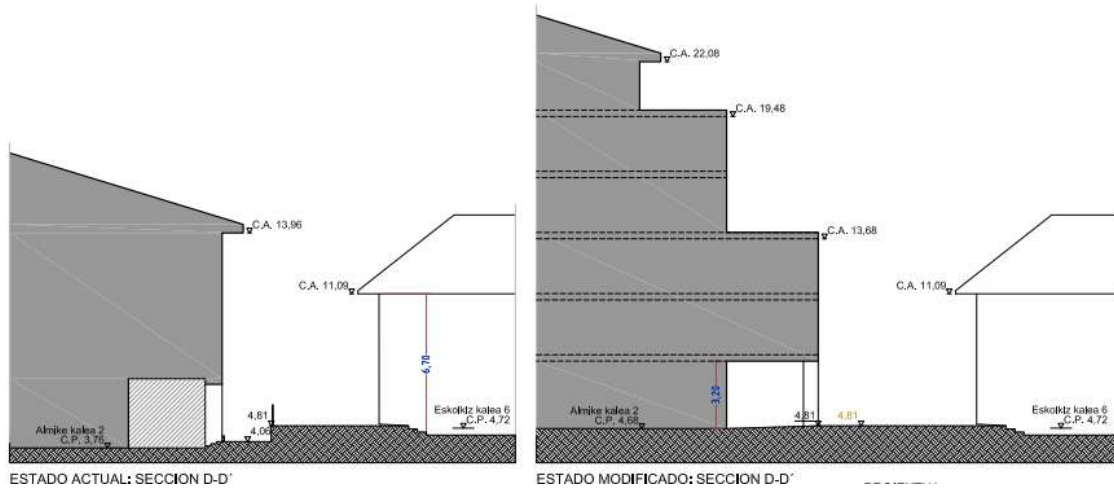
Agiri hau benetakoa dala udalaren egoitza elektronikoa egiaztatu ahal dozu.
Kodea: 07E6000AB4E000W9E9A4S0Z3F5

Sinadurea eta data
BERMEOKO UDALA(P4802100J-BERMEOKO UDALA)-BERMEOKO UDALA - ZIGILU ELEKTRONIKOA - 29/09/2022
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 29/09/2022 13:15:19
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2022 10855 - 29/09/2022 13:14

ENTRADA: 202210855
Datea: 29/09/2022
Lekua: Bermeon
Erregistro unidaidea: Erregistro nagusia

CSV: 07E6000AB4E000W9E9A4S0Z3F5





Secciones D-D' comparadas entre estado actual y modificado.

El espacio urbano mantiene la continuidad de la rasante en toda la plaza y la calle Erribera. La fachada de la casa Olalde se articula en varios niveles para ajustarse a la escala de los edificios de calle Eskoiz, por una parte, y el remate de las medianeras de las fachadas de Almike y Erribera.

V3.0. Set-2.022



Agiri hau benetakoa dala udalaren egoitza elektronikoan egiaztatu ahal dozu.
 Kodea: 07E6000AB4E000W9E9A4S0Z3F5

Sinadurea eta data	
BERMEOKO UDALA(P4802100J-BERMEOKO UDALA)-BERMEOKO UDALA - ZIGILU ELEKTRONIKOA - 29/09/2022	
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 29/09/2022 13:15:19	
[.RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2022 10855 - 29/09/2022 13:14	

ENTRADA: 202210855
Fecha: 29/09/2022
Lekua: Bermeon
Erregistro unidaidea: Erregistro nagusia

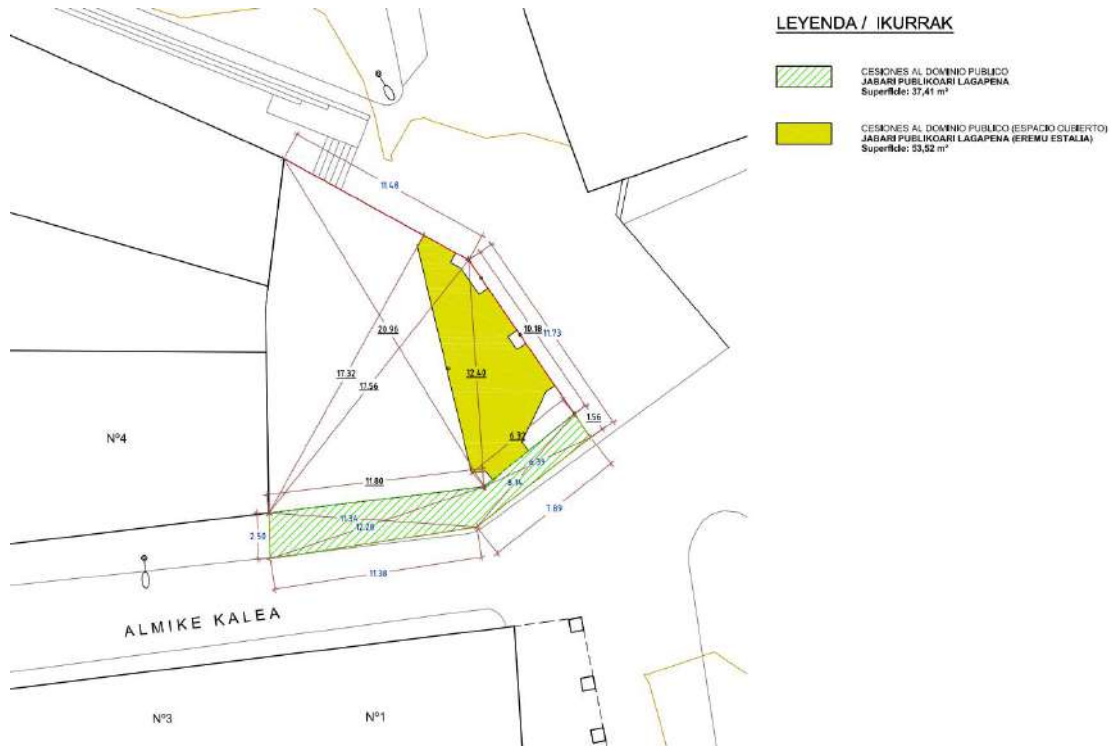
CSV: 07E6000AB4E000W9E9A4S0Z3F5



6. CUANTIFICACIÓN DE LA OFERTA DE SUELO PRIVADO

La edificabilidad urbanística total sobre rasante de la zona privada que constituye el ámbito de planeamiento del presente Plan Especial es de 1.039,08 m², a la que corresponde una Edificabilidad Homogeneizada de 934,78 m², según los coeficientes que define el artículo 2.1.6 del PGOU.

La edificabilidad actualmente consolidada se mantiene en la ordenación propuesta, por lo que el total de Edificabilidad Homogeneizada será de 934,78 m².



Delimitación de las superficies actualmente ocupadas por la Casa Olalde que son objeto de cesión mediante el presente PERU.

V3.0. Set-2.022



Agiri hau benetakoa dala udalaren egoitza elektronikoan egiaztatu ahal dozu.
 Kodea: 07E6000AB4E000W9E9A4S0Z3F5

Sinadurea eta data	
BERMEOKO UDALA(P4802100J-BERMEOKO UDALA)-BERMEOKO UDALA - ZIGILU ELEKTRONIKOA - 29/09/2022	
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 29/09/2022 13:15:19	
[RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2022 10855 - 29/09/2022 13:14	

ENTRADA: 202210855
 Datea: 29/09/2022
 Lekua: Bermeon
 Erregistro unidaidea:
 Erregistro nagusia

CSV: 07E6000AB4E000W9E9A4S0Z3F5



7. ESTANDARES URBANISTICOS DE ORDENACION

Por tratarse de una zona de suelo Urbano consolidado según la definición de tal categoría establecida en el artículo 11.1 de la LS 06, no existen limitaciones en cuanto a los estándares urbanísticos de ordenación.

Se respetan los parámetros aplicables a las áreas consolidadas, recogidos en el artículo 2.1.7 del PGOU.

V3.0. Set-2.022

CSV: 07E6000AB4E000W9E9A4S0Z3F5



Agiri hau benetakoa dala udalaren egoitza elektronikoan egiaztatu ahal dozu.

Kodea:
07E6000AB4E000W9E9A4S0Z3F5

Sinadurea eta data

BERMEOKO UDALA(P4802100J-BERMEOKO UDALA)-BERMEOKO UDALA - ZIGILU ELEKTRONIKOA -
29/09/2022
CN=tza.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 29/09/2022
13:15:19
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2022 10855 - 29/09/2022 13:14

ENTRADA: 202210855
Datea: 29/09/2022
Lekua: Bermeon
Erregistro unidaatea:
Erregistro nagusia



8. ESTANDARES DOTACIONALES

Por tratarse de una zona de suelo Urbano consolidado según la definición de tal categoría establecida en el artículo 11.1 de la LS 06, no existe cuantía mínima de reserva de terrenos para las dotaciones de la red de sistemas locales ni generales.

No obstante, dada la naturaleza del presente documento, se produce la cesión de 37,41 m² actualmente ocupados por la edificación, lo que supone un 15,06% de la superficie privada actual. Además, otros 53,52 m² son objeto de cesión de uso al dominio público, lo que arroja un total de 90,93 m², que suponen un 29,86% de la parcela privada actualmente ocupada por edificación.

Ocupación actual de parcela privada:	248,33 m ²	100,00%
Superficie de cesión al dominio público:	37,41 m ²	15,06%
Superficie de cesión de uso al dominio público:	53,52 m ²	21,55%

Gernika, 23 de septiembre de 2.022,

ARZANEGI ARQUITECTURA, SLP.

Diego Arzanegi Elgezabal, Arquitecto

V3.0. Set-2.022



Agiri hau benetakoa dala udalaren egoitza elektronikoan egiaztatu ahal dozu.

Kodea:
07E6000AB4E000W9E9A4S0Z3F5

Sinadurea eta data

BERMEOKO UDALA(P4802100J-BERMEOKO UDALA)-BERMEOKO UDALA - ZIGILU ELEKTRONIKOA -
29/09/2022
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 29/09/2022
13:15:19
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2022 10855 - 29/09/2022 13:14

ENTRADA: 202210855
Datea: 29/09/2022
Lekua: Bermeon
Erregistro unidaidea:
Erregistro nagusia

CSV: 07E6000AB4E000W9E9A4S0Z3F5



DOCUMENTO II. ESTUDIO DE DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTION DE LA EJECUCION

En el caso presente, dada la dimensión del ámbito de planeamiento se propone la actuación directa mediante licencia y ejecución de obras complementarias de urbanización, que se recogerán en un único expediente.

Se establecen las siguientes condiciones especiales para la ejecución:

1. Eliminación de la medianera que interrumpe la acera de la calle Almike.
2. Resolución de los encuentros a distintas cotas del entorno inmediato de la Casa Olalde
3. Mantenimiento del valor ambiental del edificio mediante la composición de fachadas con los elementos de valor de la casa actual:
 - Articulación de los volúmenes resultantes según las alineaciones máximas establecidas para las distintas plantas en los planos de ordenación, con el resultado que de forma aproximada se recoge en las infografías que se adjuntan a este documento.
 - Fachada de composición tradicional según lenguaje murario. Distribución de balcones y vuelos siguiendo el esquema de la casa original.
 - Arcos de piedra en planta baja.
 - Reutilización de las losas de piedra del portal (arkupe) en la misma ubicación del espacio resultante del nuevo edificio.
 - Elemento mirador aligerado en la fachada a Erribera Ibilbidea.
 - Elemento mirador aligerado en la fachada a Almike kalea.

Como actuaciones concretas, además de los criterios generales de intervención expuestos, se llevarán a cabo las siguientes:

1. De forma previa a la intervención sobre el edificio, se procederá a un levantamiento gráfico, debidamente acotado, a escala 1:50 del conjunto del edificio, que permita entender las distintas soluciones constructivas existentes. En particular, el levantamiento de detalle deberá ser especialmente escrupuloso en reflejar el estado actual del pórtico, incluyendo expresamente su fachada interior. Dicho levantamiento será aportado al Servicio de Patrimonio Cultural de la Diputación Foral de Bizkaia.

V3.0. Set-2.022



Agiri hau benetakoa dala udalaren egoitza elektronikoan egiaztatu ahal dozu.
 Kodea:
 07E6000AB4E000W9E9A4S0Z3F5

Sinadurea eta data		ENTRADA: 202210855
BERMEOKO UDALA(P4802100J-BERMEOKO UDALA)-BERMEOKO UDALA - ZIGILU ELEKTRONIKOA - 29/09/2022		Datea: 29/09/2022
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 29/09/2022 13:15:19		Lekua: Bermeon
[RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2022 10855 - 29/09/2022 13:14		Erregistro unidaatea: Erregistro nagusia

CSV: 07E6000AB4E000W9E9A4S0Z3F5



3. Los cerramientos de planta baja del edificio podrán ser desmontados manualmente y vueltos a recolocar a la cota de la nueva urbanización y ajustados a la alienación prevista de la calle Almike.
4. Será necesario respetar la ubicación exacta de los sillares que conforman los esquineros, recercos de los huecos y arcos de la planta baja. Los bolos que conforman los muros de mampostería, pese a que se considera necesaria su conservación y reaprovechamiento, no tendrán por qué ir situados en su ubicación actual exacta. La sillería de los esquineros y los recercos de vanos se debería dejar vista, mientras que la mampostería convendría enfoscarla completamente mediante un raseo ligero de mortero de cal o en su lugar realizar un rejunteo con el mismo tipo de mortero con mucha carga, a papo lleno, que desborde la llaga pero que no cubra las caras planas de los mampuestos.
5. No deberá procederse a eliminar la pátina de la piedra sillar que vaya a quedar vista, por lo que no podrá procederse a su repique o abujardado, sino únicamente proceder a su limpieza.
6. La intervención que se prevea habrá de quedar plasmada en el correspondiente proyecto, redactado por arquitecto y visado por el COAVN.

Gernika, 23 de septiembre de 2.022,

ARZANEGI ARQUITECTURA, SLP.
Diego Arzanegi Elgezabal, Arquitecto.

V3.0. Set-2.022



Agiri hau benetakoa dala udalaren egoitza elektronikoan egiaztatu ahal dozu.

Kodea:
07E6000AB4E000W9E9A4S0Z3F5

Sinadurea eta data

BERMEOKO UDALA(P4802100J-BERMEOKO UDALA)-BERMEOKO UDALA - ZIGILU ELEKTRONIKOA -
29/09/2022
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 29/09/2022
13:15:19
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2022 10855 - 29/09/2022 13:14

ENTRADA: 202210855
Datea: 29/09/2022
Lekua: Bermeon
Erregistro unidaidea:
Erregistro nagusia

CSV: 07E6000AB4E000W9E9A4S0Z3F5



DOCUMENTO III. NORMAS URBANISTICAS DE DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL

Artículo 1. CUALIDAD DE LA ZONA CASA OLALDE

La Zona CASA OLALDE tiene la cualidad de ser una Zona privada, a todos los efectos de lo indicado en el texto articulado del Plan General de Bermeo. Se trata de un Área Consolidada situada en el Área Territorial A.5 del PGOU y está calificada como Uso Residencial Mixto R2.

Artículo 2. RELACIÓN DE USOS PERMITIDOS Y USO PREDOMINANTE DE LA ZONA CASA OLALDE

1. El uso Predominante de la Zona CASA OLALDE es el Residencial en categoría D, según la definición que se recoge en el artículo 3.2.1 del PGOU de Bermeo. Los usos de las distintas plantas se regularán según lo previsto en el cuadro de compatibilidad de los usos globales que se recoge en la Sección 4 del Capítulo 2 del Título 3 del PGOU.
2. En el espacio porticado de planta baja de la Casa OLALDE el uso es de espacios libres.
3. Las superficies actualmente ocupadas por la huella del edificio Casa OLALDE que se liberan mediante el retranqueo de sus fachadas Sur y Este son objeto de cesión, siendo el uso permitido en dichas superficies de espacios libres

Artículo 3. CUANTÍA MÁXIMA DE LOS USOS PERMITIDOS. EDIFICABILIDAD DE LA ZONA CASA OLALDE

1. La edificabilidad máxima en plantas bajo rasante de la Zona CASA OLALDE es libre.
2. La edificabilidad máxima en plantas sobre rasante de la Zona CASA OLALDE es de 934,78 m² de superficie homogeneizada, según se recoge en el plano I4. Dicha superficie se distribuye en:
 - 873,17 m² de superficie de uso residencial en pantas altas y portal de planta baja, con un coeficiente de homogeneización de 1,00: 873,17 x 1,00 = 873,17 m².
 - 106,22 m² de uso comercial en planta baja, con un coeficiente de homogeneización de 0,58: 106,22 x 0,58 = 61,61 m².

Artículo 4. NUMERO MÁXIMO DE PLANTAS BAJO Y SOBRE RASANTE AUTORIZADAS EN LA ZONA CASA OLALDE

1. El número máximo de plantas bajo rasante autorizadas en la Zona CASA OLALDE es libre.
2. El número máximo de plantas sobre rasante autorizado en la Zona CASA OLALDE es de Planta Baja, cuatro plantas altas más ático (PB+4+ático).

Artículo 5. TIPOS DE ORDENACION Y TIPOS EDIFICATORIOS PERMITIDOS EN LA ZONA CASA OLALDE

1. En la Zona residencial CASA OLALDE se autoriza con carácter general el tipo de ordenación por alineación a vial, establecida según el plano de ordenación nº O3. Las alineaciones de las distintas plantas serán las definidas en los planos O2, O3, O4 y O5, que tienen el carácter de impuestas. El patio de manzana se podrá rematar siguiendo el esquema dispuesto en el plano O6 de ordenación, respetando en todo caso las dimensiones mínimas establecidas en el artículo 4.1.7 del PGOU de Bermeo. Serán igualmente de aplicación las Condiciones Generales de Edificación recogidas en el Capítulo 1 del Título 4 del PGOU.

Artículo 6. DELIMITACION DE LAS SUBZONAS DE LA ZONA CASA OLALDE

La delimitación de las Subzonas de la Zona CASA OLALDE viene indicada en el plano O13 titulado "Ordenación-Cesiones".

Se define una Subzona correspondiente a la huella del edificio, más otra que se corresponde con las cesiones al dominio público en la calle Almike, con una superficie de 37,41 m². La

V3.0. Set-2.022



Agiri hau benetakoa dala udalaren egoitza elektronikoan egiaztatu ahal dozu.
Kodea: 07E6000AB4E000W9E9A4S0Z3F5

Sinadurea eta data
BERMEOKO UDALA(P4802100J-BERMEOKO UDALA)-BERMEOKO UDALA - ZIGILU ELEKTRONIKOA -
29/09/2022
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 29/09/2022
13:15:19
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2022 10855 - 29/09/2022 13:14

ENTRADA: 202210855
Datea: 29/09/2022
Lekua: Bermeon
Erregistro unitadea:
Erregistro nagusia

CSV: 07E6000AB4E000W9E9A4S0Z3F5



definición de la zona de cesión respetará las Ordenanzas del Espacio Urbano Exterior recogidas en el Capítulo 3 del Título 4 del PGOU.

Artículo 7. ALTURA MÁXIMA DE LOS EDIFICIOS EN LAS SUBZONAS PRIVADAS DE LA ZONA CASA OLALDE

1. La altura máxima a alero de los edificios a situar en las Subzonas privadas de la Zona CASA OLALDE es de 17,40 metros medidos desde la cota de portal (+4,68) a la parte inferior del alero de la cubierta (+22,08) en su intersección con los frentes de fachada, con la condición de igualar la cota de alero a los edificios colindantes de calle Almike y Erribera Ibilbidea. La cota altimétrica de referencia es de 22,08 m según el plano de ordenación O11.

Artículo 8. PARCELA MÍNIMA DE LAS SUBZONAS PRIVADAS DE LA ZONA CASA OLALDE

Se constituye una única parcela privada indivisible en la Zona CASA OLALDE.

Artículo 9. DELIMITACION DE UNIDADES DE EJECUCIÓN Y SISTEMA DE ACTUACIÓN

1. La Zona CASA OLALDE constituye una Actuación Directa, cuya delimitación se contiene en la documentación gráfica del plano O.7 titulado "Ordenación. Gestión".
2. El sistema de actuación para la ejecución de la Zona CASA OLALDE es la actuación mediante licencia directa.

Artículo 10. PLAZOS PARA SOLICITAR LICENCIA DE EDIFICACIÓN Y EDIFICAR LOS SOLARES RESULTANTES

1. El plazo máximo para solicitar licencia de edificación en el solar resultante de la ordenación contenida en el presente PERU de la Zona CASA OLALDE, es de dos años a partir de la aprobación definitiva del documento de planeamiento.
2. El plazo máximo para realizar las edificaciones en el solar de la Zona CASA OLALDE, es el que se fije en el acuerdo de concesión de la correspondiente licencia de edificación.

Artículo 11. RESERVA DE PLAZAS DE GARAJE

1. La actuación edificatoria en la casa Olalde deberá garantizar la reserva de plazas de garaje en un número no inferior a 1 plaza por cada vivienda resultante, según lo previsto en el artículo 4.1.12 del PGOU.

Dada la imposibilidad manifiesta de dotar al edificio de una plaza de garaje por vivienda, según exige el artículo 4.1.12 del PGOU, se aplicará la excepción que el mismo artículo del Plan General de Ordenación Urbana prevé, que en este caso está fundamentada en lo reducido de la superficie construida y la particular geometría de la planta, que hace materialmente imposible la introducción de una rampa o un montacoches de acceso a la planta de sótano. De este modo, podrá justificarse la reserva de una plaza por vivienda en una localización próxima dentro del Suelo urbano consolidado de Bermeo.

Artículo 12. CRITERIOS DE INTERVENCIÓN

1. Con respecto a las cuestiones de intervención sobre el edificio existente, se adoptarán los criterios de intervención que recoge el informe del Departamento de Cultura de la Diputación Foral de Bizkaia, de 20 de septiembre de 2.021 y se reproducen a continuación.
2. De forma previa a cualquier intervención que pueda preverse en el edificio, habrá de procederse a un minucioso levantamiento gráfico, debidamente acotado, a escala 1:50 del conjunto del edificio, que permita entender las distintas soluciones constructivas existentes. En particular, el levantamiento de detalle deberá ser especialmente escrupuloso en reflejar el estado actual del pórtico, incluyendo expresamente su fachada interior. Dicho levantamiento será aportado al Servicio de Patrimonio Cultural de la Diputación Foral de Bizkaia.

V3.0. Set-2.022



Agiri hau benetakoa dala udalaren egoitza elektronikoa egiaztatu ahal dozu.
Kodea: 07E6000AB4E000W9E9A4S0Z3F5

Sinadurea eta data		ENTRADA: 202210855
BERMEOKO UDALA(P4802100J-BERMEOKO UDALA)-BERMEOKO UDALA - ZIGILU ELEKTRONIKOA - 29/09/2022		Datea: 29/09/2022
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 29/09/2022 13:15:19		Lekua: Bermeon
[RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2022 10855 - 29/09/2022 13:14		Erregistro unidea: Erregistro nagusia

CSV: 07E6000AB4E000W9E9A4S0Z3F5



3. Los cerramientos de planta baja del edificio podrán ser desmontados manualmente y vueltos a recolocar a la cota de la nueva urbanización y ajustados a la alienación prevista de la calle Almike.
4. Será necesario respetar la ubicación exacta de los sillares que conforman los esquineros, recercos de los huecos y arcos de la planta baja. Los bolos que conforman los muros de mampostería, pese a que se considera necesaria su conservación y reaprovechamiento, no tendrán por qué ir situados en su ubicación actual exacta. La sillería de los esquineros y los recercos de vanos se debería dejar vista, mientras que la mampostería convendría enfoscarla completamente mediante un raseo ligero de mortero de cal o en su lugar realizar un rejunteo con el mismo tipo de mortero con mucha carga, a *papo lleno*, que desborde la llaga pero que no cubra las caras planas de los mampuestos.
5. Se valora positivamente el retranqueo progresivo del edificio en las plantas altas, para su integración ambiental con el entorno de Erribera kalea.
6. No deberá procederse a eliminar la pátina de la piedra sillar que vaya a quedar vista, por lo que no podrá procederse a su repique o abujardado, sino únicamente proceder a su limpieza.
7. La intervención que se prevea habrá de quedar plasmada en el correspondiente proyecto, redactado por arquitecto y visado por el COAVN.

Artículo 13. CONDICIONES DERIVADAS DE LA NORMATIVA DE AGUAS

1. El Plan Territorial Sectorial de Rías y Arroyos de la CPV (Decreto 449/2013) establece los márgenes como de tipo desarrollado sin componente ambiental definida y cauces de tipo 0 (1-10 km²) y I (10-50 km²), lo que establece un retiro de 10 metros desde la zona encauzada. No obstante, este retiro tiene un carácter indicativo para las operaciones de conservación, reconversión y sustitución de la edificación existente, por lo que la actuación cumple con este precepto.
2. El edificio se emplaza en zona inundable según cartografía de riesgo oficial. No obstante, su planta baja se eleva aproximadamente medio metro, por lo que la vulnerabilidad del uso disminuye.
El edificio deberá no presentar vulnerabilidad al embate de las aguas, debiéndose realizar con la solidez necesaria.
Con las actuaciones pretendidas no se incrementa de manera significativa la inundabilidad del entorno, ni se condicionan las posibles actuaciones de defensa contra inundaciones del núcleo urbano.
3. En aplicación del artículo 40.3 del Plan Hidrológico del Cantábrico, los usos residenciales se situarán por encima de la cota de inundación de período de retorno de 500 años; esto es, no se dispondrá uso residencial en planta baja.

Artículo 14. NORMAS DE DISEÑO DE LAS VIVIENDAS

Se cumplirán las determinaciones relativas a las condiciones de diseño de las viviendas del PGOU, así como cualquier otra disposición de obligado cumplimiento que estén en vigor en el momento de solicitarse a licencia de obras, específicamente las derivadas de la aplicación del Decreto 80/2.022, de 28 de junio, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco o norma que le sustituya.

Artículo 15. NORMAS DE DISEÑO DE LAS VIVIENDAS

Se cumplirán las determinaciones relativas a las condiciones de diseño de las viviendas del PGOU, así como cualquier otra disposición de obligado cumplimiento que estén en vigor en el momento de solicitarse a licencia de obras.

V3.0. Set-2.022



Agiri hau benetakoa dala udalaren egoitza elektronikoa egiaztatu ahal dozu.
Kodea:
07E6000AB4E000W9E9A4S0Z3F5

Sinadurea eta data

BERMEOKO UDALA(P4802100J-BERMEOKO UDALA)-BERMEOKO UDALA - ZIGILU ELEKTRONIKOA -
29/09/2022
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 29/09/2022
13:15:19
[RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2022 10855 - 29/09/2022 13:14

ENTRADA: 202210855
Data: 29/09/2022
Lekua: Bermeo
Erregistro unidaidea:
Erregistro nagusia

CSV: 07E6000AB4E000W9E9A4S0Z3F5



DOCUMENTO IV. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERA

1. OBJETO

Este documento forma parte del Plan Especial de Renovación Urbana de la Casa Olalde y su objetivo es el de analizar, desde una perspectiva económica, las propuestas urbanísticas planteadas en dicho Plan.

El Presente Plan Especial no implica costes de urbanización a asumir directamente por el Ayuntamiento. No obstante, se procederá a la cuantificación de las inversiones, tanto públicas como privadas, que son necesarias para la ejecución de las previsiones del PERU, y que según el artículo 147 de la Ley 2/2.006 de Suelo y Urbanismo, son las siguientes:

- Ejecución de las obras complementarias de urbanización, incluidas las de vialidad, saneamiento, instalación y funcionamiento de los servicios públicos de suministro de agua, energía, alumbrado público y telecomunicaciones.

Obras Complementarias de Urbanización de la zona CASA OLALDE:

- Superficie a Urbanizar: 142,97 m².
- Coste medio unitario de la urbanización: 222 €/m².
- Coste de la urbanización a ejecutar: 31.739,34 €

El presupuesto de las Obras Complementarias de Urbanización previstas se estima en 31.739,34 €, con lo que su repercusión por m² construido de uso residencial es de 33,95 €/m². El presupuesto estimado de ejecución por contrata de la intervención edificatoria es de 1.035.164,50 €, con lo que el coste de las obras de urbanización supone el 3,07% del presupuesto de ejecución por contrata de la obra de construcción, cumpliendo el límite máximo del 5% impuesto en el artículo 195 de la Ley de Suelo para la consideración de obras de urbanización como complementarias de la actuación edificatoria.

2. VALORACIÓN DEL SUELO

A los efectos de la determinación de los precios de venta se toma como referencia las muestras de mercado adoptadas como testigos para establecer un valor objetivo de venta.

Se han localizado diversas muestras de mercado con las que establecer una valoración promedio de comparación. Partiendo de los precios de venta de las distintas muestras, se han ponderado los valores unitarios resultantes en función de su comparación respecto de los edificios objeto de tasación, con el siguiente resultado:

V3.0. Set-2.022



Agiri hau benetakoa dala udalaren egoitza elektronikoan egiaztatu ahal dozu.
Kodea:
07E6000AB4E000W9E9A4S0Z3F5

Sinadurea eta data		ENTRADA: 202210855
BERMEOKO UDALA(P4802100J-BERMEOKO UDALA - ZIGILU ELEKTRONIKOA - 29/09/2022		Datea: 29/09/2022
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 29/09/2022 13:15:19		Lekua: Bermeon
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2022 10855 - 29/09/2022 13:14		Erregistro unidaidea: Erregistro nagusia

CSV: 07E6000AB4E000W9E9A4S0Z3F5



2.1. Estimación de los precios de venta

USO DE VIVIENDA

REF	DIRECCIÓN	CP	V. VENTA	TIPOLOGÍA	SUP	V. UNITARIO	COMPARACIÓN	COEF. HOMOG.	Vv HOMOG.
A	Bermeo	48370	177.000	piso	70	2.529	algo peor	0,80	3.161
B	Bermeo	48370	325.000	piso	168	1.935	peor	0,60	3.224
C	Bermeo	48370	357.000	piso	126	2.833	algo peor	0,80	3.542
D	Bermeo	48370	199.520	casa	89	2.242	peor	0,75	2.989
E	Bermeo	48370	260.460	piso	113	2.305	peor	0,75	3.073
F	Bermeo	48370	299.000	piso	125	2.392	peor	0,70	3.417
G	Bermeo	48370	357.000	piso	114	3.132	similar	1,00	3.132
H	Bermeo	48370	266.000	casa	85	3.129	similar	1,00	3.129

3.208,38

USO DE LOCAL COMERCIAL

REF	DIRECCIÓN	CP	V. VENTA	TIPOLOGÍA	SUP	V. UNITARIO	COMPARACIÓN	COEF. HOMOG.	Vv HOMOG.
A	Bermeo	48370	295.000	local	160	1.844	algo peor	0,80	2.305
B	Bermeo	48370	350.000	local	185	1.892	algo peor	0,80	2.365
C	Bermeo	48370	300.000	local	134	2.239	similar	1,00	2.239
D	Bermeo	48370	450.000	local	145	3.103	mejor	1,20	2.586

2.373,64

USO DE TRASTERO

REF	DIRECCIÓN	CP	V. VENTA	TIPOLOGÍA	SUP	V. UNITARIO	COMPARACIÓN	COEF. HOMOG.	Vv HOMOG.
A	Bermeo	48370	8.500	trastero	12	708	algo peor	0,80	2.305
D	Bermeo	48370	9.500	trastero	16	593	algo peor	1,20	2.586

813,80

V3.0. Set-2.022



Agiri hau benetakoa dala udalaren egoitza elektronikoan egiaztatu ahal dozu.

Kodea:
07E6000AB4E000W9E9A4S0Z3F5

Sinadurea eta data

BERMEOKO UDALA(P4802100J-BERMEOKO UDALA)-BERMEOKO UDALA - ZIGILU ELEKTRONIKOA -
 29/09/2022
 CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 29/09/2022
 13:15:19
 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2022 10855 - 29/09/2022 13:14

ENTRADA: 202210855
 Datea: 29/09/2022
 Lekua: Bermeon
 Erregistro unidatea:
 Erregistro nagusia

CSV: 07E6000AB4E000W9E9A4S0Z3F5



3. DATOS Y CÁLCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS

3.1. Método a emplear

Valor Residual. Este método permite determinar el valor de mercado de un terreno edificable como el precio más probable que, en el momento de su tasación, pagaría por él un promotor inmobiliario de tipo medio que lo comprara y aprovechara su mejor y mayor uso.

Para ello es preciso:

- Determinar la promoción inmobiliaria más probable a desarrollar sobre el solar a valorar, según el principio de mayor y mejor uso.
- Estimar los costes de construcción, los gastos necesarios de promoción, financieros y de comercialización normales para un promotor de tipo medio y para una promoción de características similares a la analizada.
- Estimar el valor de mercado del inmueble a promover para la hipótesis de edificio terminado, referido a las fechas de comercialización.
- Calcular el valor de mercado del inmueble objeto de la tasación por diferencia entre el valor actual de los ingresos obtenidos por la venta del inmueble terminado y el valor actual de los pagos realizados por los diversos costes y gastos, utilizando la siguiente fórmula:

$$VRS = Vv/K - Vc,$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad. Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los criterios que indica el punto 2 del artículo 22 del RD 1492/2.011.

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción,

V3.0. Set-2.022



Agiri hau benetakoa dala udalaren egoitza elektronikoan egiaztatu ahal dozu.
 Kodea:
 07E6000AB4E000W9E9A4S0Z3F5

Sinadurea eta data

BERMEOKO UDALA(P4802100J-BERMEOKO UDALA)-BERMEOKO UDALA - ZIGILU ELEKTRONIKOA -
 29/09/2022
 CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 29/09/2022
 13:15:19
 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2022 10855 - 29/09/2022 13:14

ENTRADA: 202210855
 Datea: 29/09/2022
 Lekua: Bermeon
 Erregistro unidaidea:
 Erregistro nagusia

CSV: 07E6000AB4E000W9E9A4S0Z3F5



los honorarios profesionales por proyectos y dirección de obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del art. 21 del TRLS.

En caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, se descontarán del valor del suelo determinado según el apartado 1 anterior la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$V_{so} = VS - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

Siendo:

VSo = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.

G = Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.

TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno.

PR = Prima de riesgo en tanto por uno.

3.2. Usos y edificabilidad

Promoción inmobiliaria más probable: Vivienda colectiva en edificio de manzana, según ordenación propuesta en el presente Plan Especial de Renovación Urbana.

Una vez realizado el estudio de mercado se ha detectado que los modulo €/m² zonales para el municipio de Bermeo, referido a los distintos usos más probables son los siguientes:

Residencial en edificación de manzana. Vivienda colectiva.

Las edificabilidades resultantes, referidas a los distintos usos son las siguientes:

- Vivienda	873,17 m
- Local en planta baja	106,22 m
- Trastero	136,61 m

3.3. Coste de la urbanización pendiente.

Para el cálculo de los costes de ejecución de la obra necesaria se han adoptado valores de experiencias semejantes, que aplicadas al caso presente arrojan un valor promedio de 222 €/m², que deberá repercutirse sobre los 142,97 m² de superficie a urbanizar.

El coste total resultante aplicando dicho valor asciende a:

222 x 142,97 = 31.739,34 € de ejecución material de la urbanización.

V3.0. Set-2.022



Agiri hau benetakoa dala udalaren egoitza elektronikoan egiaztatu ahal dozu.
Kodea: 07E6000AB4E000W9E9A4S0Z3F5

Sinadurea eta data
BERMEOKO UDALA(P4802100J-BERMEOKO UDALA)-BERMEOKO UDALA - ZIGILU ELEKTRONIKOA - 29/09/2022
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 29/09/2022 13:15:19
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2022 10855 - 29/09/2022 13:14

ENTRADA: 202210855
Data: 29/09/2022
Lekua: Bermeon
Erregistro unidaidea: Erregistro nagusia

CSV: 07E6000AB4E000W9E9A4S0Z3F5



A esta cantidad habrá de añadirse los conceptos de Gastos Generales y Beneficio Industrial, así como el resto de conceptos que deben incluirse dentro de los gastos de urbanización, que en el presente caso serían los costes de redacción de los distintos documentos de planeamiento, ascendiendo el total a:

Ejecución Material		31.739,34
GG	13%	4.126,11
BI	6%	1.904,36
Contrata		37.769,81
Redacción documentos		8.000,00
Total cargas de urbanización		45.769,81

4. VALORES DE TASACIÓN

4.1. Coste de Construcción

Para la determinación de los costes de construcción se ha partido de los valores de experiencias recientes de lo que resulta:

	Cc unitario	sup (m ²)	Cc (€)
Viviendas	950	873	829.511,50
Locales	650	106	69.043,00
Sótanos	800	171	136.610,00
TOTAL Cc			1.035.164,50

4.2. Tasación

Aplicando la fórmula del Reglamento de Valoraciones (art. 21 RD 1492/2011):

$$VRS = Vv/K - Vc,$$

Siendo

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base del estudio de mercado realizado, estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

V3.0. Set-2.022



Agiri hau benetakoa dala udalaren egoitza elektronikoan egiaztatu ahal dozu.
Kodea: 07E6000AB4E000W9E9A4S0Z3F5

Sinadurea eta data

BERMEOKO UDALA(P4802100J-BERMEOKO UDALA)-BERMEOKO UDALA - ZIGILU ELEKTRONIKOA -
29/09/2022
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 29/09/2022
13:15:19
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2022 10855 - 29/09/2022 13:14

ENTRADA: 202210855
Data: 29/09/2022
Lekua: Bermeon
Erregistro unida:daea:
Erregistro nagusia

CSV: 07E6000AB4E000W9E9A4S0Z3F5



Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los criterios que indica el punto 2 del artículo 22 del RD 1492/2011. En este caso no se han aplicado factores de reducción.

Valor en venta del producto inmobiliario:

Vivienda:	3.208,38 €/m ²
Local en Planta Baja:	2.373,64 €/m ²
Trastero:	813,80 €/m ²

Por lo que el valor del total de la edificabilidad no materializada asciende a:

$$VS = (3.164.764,91/1,4) - 1.433.702,83 = 826.843,53 \text{ €}$$

4.3. Valor del suelo descontando cargas pendientes

En caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, se descontarán del valor del suelo determinado según el apartado 1 del artículo 22 del RD la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$V_{so} = VS - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

Siendo:

V_{so} = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.

G = Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.

TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno: -0,00343 (-0,343% BOE nº 4 – 5 ene 2022).

PR = Prima de riesgo en tanto por uno:	Residencial 1 ^a	0,08	8%
	Comercial	0,12	12%
	Aparcamiento	0,09	9%

De donde resulta:

VRS =	826.843,53€
G =	45.769,81€
TLR =	-0,00343
PR =	0,08456
1+TLR+PR =	1,08113

$$V_{so} = VS - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

$$V_{so} = 777.360,41 \text{ €}$$

V3.0. Set-2.022



Agiri hau benetakoa dala udalaren egoitza elektronikoan egiaztatu ahal dozu.
Kodea: 07E6000AB4E000W9E9A4S0Z3F5

Sinadurea eta data
BERMEOKO UDALA(P4802100J-BERMEOKO UDALA - ZIGILU ELEKTRONIKOA -
29/09/2022
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 29/09/2022
13:15:19
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2022 10855 - 29/09/2022 13:14

ENTRADA: 202210855
Datea: 29/09/2022
Lekua: Bermeon
Erregistro unidaidea:
Erregistro nagusia

CSV: 07E6000AB4E000W9E9A4S0Z3F5



El valor del suelo, descontados los deberes y cargas pendientes, asciende a SETECIENTOS SETENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS SESENTA Euros con cuarenta y un céntimos.

Este resultado permite concluir que el desarrollo urbanístico proyectado en las referidas parcelas es económicamente viable.

Gernika, 23 de septiembre de 2.022,

ARZANEGI ARQUITECTURA, SLP.
Diego Arzanegi Elgezabal, Arquitecto.

V3.0. Set-2.022

CSV: 07E6000AB4E000W9E9A4S0Z3F5



Agiri hau benetakoa dala udalaren egoitza elektronikoan egiaztatu ahal dozu.

Kodea:
07E6000AB4E000W9E9A4S0Z3F5

Sinadurea eta data

BERMEOKO UDALA(P4802100J-BERMEOKO UDALA)-BERMEOKO UDALA - ZIGILU ELEKTRONIKOA -
29/09/2022
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 29/09/2022
13:15:19
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2022 10855 - 29/09/2022 13:14

ENTRADA: 202210855
Datea: 29/09/2022
Lekua: Bermeon
Erregistro unidaatea:
Erregistro nagusia



DOCUMENTO V. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

1. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Este informe tiene el objeto de señalar el impacto de las actuaciones en las Haciendas públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes de la ordenación planteada en el Plan Especial de Renovación Urbana del entorno de la Casa Olalde, de acuerdo con el artículo 22.4 del Decreto 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en el que se establece la obligación de un informe o memoria de sostenibilidad económica.

No es objeto de este informe el hacer un presupuesto exhaustivo de cantidades concretas, sino indicar los posibles impuestos y tasas a considerar por motivo de la ejecución de las previsiones del PERU.

1.1 Identificación de las Haciendas afectadas

- a) Ayuntamiento de Bermeo.
- b) Hacienda Foral de Bizkaia.
- c) Hacienda de la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco.
- d) Hacienda estatal.

1.2 Determinación de las nuevas infraestructuras de servicios y financiación de las mismas

Las actuaciones planteadas en la modificación se realizan sobre suelo urbano consolidado y no se requerirán de nuevas infraestructuras de servicios urbanos, aunque se ejecute la edificabilidad y ocupación máxima atribuida por el presente PERU.

No obstante lo anterior, si se incurriese en costos de urbanización relativos a nuevas infraestructuras de servicios urbanos o refuerzo de las existentes, estos costes serán asumidos por los promotores de la modificación. Del mismo modo, las obras de ajuste de la ordenación prevista a la urbanización circundante serán asumidas de forma directa por el promotor de la actuación, sin posibilidad de repercusión sobre la Administración.

1.3 Previsión de ingresos para la Administración

Ingresos de la Administración Local:

V3.0. Set-2.022



Agiri hau benetakoa dala udalaren egoitza elektronikoan egiaztatu ahal dozu.
 Kodea:
 07E6000AB4E000W9E9A4S0Z3F5

Sinadurea eta data
 BERMEOKO UDALA(P4802100J-BERMEOKO UDALA)-BERMEOKO UDALA - ZIGILU ELEKTRONIKOA -
 29/09/2022
 CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 29/09/2022
 13:15:19
 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2022 10855 - 29/09/2022 13:14

ENTRADA: 202210855
 Datea: 29/09/2022
 Lekua: Bermeon
 Erregistro unidaatea:
 Erregistro nagusia

CSV: 07E6000AB4E000W9E9A4S0Z3F5



En el presente estudio se identifican como ingresos los recursos obtenidos a través de las siguientes tasas e impuestos (directos e indirectos) locales relacionados con la implantación de los usos previstos en el PERU.

- **Impuesto sobre bienes inmuebles (IBI):** se trata de un impuesto anual que grava el valor de la titularidad dominical y otros derechos reales que recaen sobre bienes inmuebles localizados en el municipio.
- **Tasa del servicio de recogida de basuras:** el hecho imponible es la prestación de los servicios o la actividad municipal desarrollada con motivo de la recogida y eliminación de basuras y residuos sólidos urbanos.
- **Tasa de abastecimiento de agua:** en este caso la tasa grava la disponibilidad de las redes de abastecimiento y consumo de agua desde las mismas.
- **Tasa de alcantarillado y toma de agua:** se devenga el vertido real o potencial de aguas provenientes del suministro público o privado a las redes de saneamiento. Además de los ingresos anteriores, que se efectuarían anualmente, se producirán ingresos extraordinarios correspondientes a los siguientes conceptos:
- **Impuesto sobre construcciones, obras e instalaciones (ICIO):** se trata de un impuesto de titularidad municipal, de carácter potestativo e indirecto que grava la realización de cualquier construcción, instalación u obra para la que se exija la obtención de la correspondiente licencia de obras o urbanística, se haya obtenido o no dicha licencia. Para el cálculo del ICIO se parte del coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra; por lo tanto, se integra con el presupuesto de ejecución material (PEM) de la obra, y en el caso de instalaciones el coste de la instalación, no el valor de lo instalado.
- **Participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística:** de acuerdo con la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, los propietarios de suelo urbano consolidado (en este caso, por el incremento de la edificabilidad urbanística) tienen la obligación de ceder el 15% del incremento de la edificabilidad urbanística (esta cesión se podrá abonar en metálico conforme al valor de repercusión del suelo urbanizado). En el caso presente, no se produce incremento de la edificabilidad, por lo que no se produce cesión.

Ingresos de la Administración Foral, Autonómica y Estatal:

V3.0. Set-2.022



Agiri hau benetakoa dala udalaren egoitza elektronikoan egiaztatu ahal dozu.
Kodea:
07E6000AB4E000W9E9A4S0Z3F5

Sinadurea eta dataa	
BERMEOKO UDALA(P4802100J-BERMEOKO UDALA)-BERMEOKO UDALA - ZIGILU ELEKTRONIKOA - 29/09/2022 CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 29/09/2022 13:15:19 [RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2022 10855 - 29/09/2022 13:14	ENTRADA: 202210855 Datea: 29/09/2022 Lekua: Bermeon Erregistro unida:dea: Erregistro nagusia

CSV: 07E6000AB4E000W9E9A4S0Z3F5



La administración Foral, Autonómica y/o Estatal podrá obtener ingresos como consecuencia de los impuestos que gravan el proceso de edificación:

- El IVA derivado de la compra de los servicios y costes de materiales y ejecución de las obras de construcción.
- El gravamen de Actos Jurídicos Documentados del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos.

1.4 Previsión de costes para la Administración

Dado que no se prevé la construcción de nuevas infraestructuras públicas, ni el aumento significativo de los costes de mantenimiento de los servicios ya establecidos (por tratarse de suelo urbano ya consolidado), no se hacen necesarias nuevas inversiones a realizar por el ayuntamiento de Bermeo (administración local), la Diputación Foral de Bizkaia, el Gobierno Vasco, ni el Estado.

1.5 Conclusiones

La sostenibilidad económica se obtiene como un balance económico del conjunto, dado por la diferencia entre los ingresos (en este caso claramente positivos) y gastos regulares (igual a cero, por no mostrar un aumento de los gastos públicos existentes) una vez completada la ejecución. Los ingresos extraordinarios y patrimoniales (ICIO, participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística) contribuirán a reforzar la solvencia económica en su conjunto.

Así, el impacto de la actuación, desde el punto de vista de sostenibilidad económica, se califica como positivo, dado que la ejecución se financia como promoción privada, no se prevé la implantación de nuevas infraestructuras públicas y se generan nuevos ingresos en las haciendas públicas por medio de impuestos y tasas (ordinarios y extraordinarios), sin suponer incremento de los costes de mantenimiento de los servicios urbanos ya existentes.

Gernika, 23 de septiembre de 2.022,

ARZANEGI ARQUITECTURA, SLP.

Diego Arzanegi Elgezabal, Arquitecto

V3.0. Set-2.022



Agiri hau benetakoa dala udalaren egoitza elektronikoan egiaztatu ahal dozu.
Kodea:
07E6000AB4E000W9E9A4S0Z3F5

Sinadurea eta data

BERMEOKO UDALA(P4802100J-BERMEOKO UDALA)-BERMEOKO UDALA - ZIGILU ELEKTRONIKOA -
29/09/2022
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 29/09/2022
13:15:19
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2022 10855 - 29/09/2022 13:14

ENTRADA: 202210855
Datea: 29/09/2022
Lekua: Bermeon
Erregistro unidatea:
Erregistro nagusia

CSV: 07E6000AB4E000W9E9A4S0Z3F5



DOCUMENTO VI. IMPACTO LINGÜÍSTICO

Denominación del plan: Plan Especial del entorno de la Casa Olalde.

Ámbito de Actuación: Casa Olalde. Almike 2, Bermeo.

El objeto del Plan Especial es el siguiente:

Ordenación del ámbito correspondiente a la Casa Olalde, adaptando las rasantes del entorno inmediato y ajustando las alienaciones del edificio sustitutorio. Se definen medidas de protección y conservación de elementos remarcables del edificio actual.

El Ayuntamiento de Bermeo solicita la elaboración del documento de alcance para la valoración del impacto que pueda tener el Plan Especial en la situación sociolingüística local. Es por ello que se han calculado los índices que resultan necesarios para poder establecer si es necesaria la elaboración del estudio de impacto lingüístico.

Según el Plan Especial, el número de nuevos habitantes previsto es de 24, lo que supondría la creación de 8 viviendas nuevas. Para la realización de dicho cálculo se han tenido en cuenta los siguientes datos: número actual de habitantes de Bermeo, indicadores del euskera en Bermeo (vascoparlantes, 73,34%; euskera como primera lengua, 56,26 %; e idioma de uso familiar 42,55%), movimientos migratorios producidos en años precedentes y estructuración del euskera en el ayuntamiento.

Tomando en consideración todo ello, estos son los índices obtenidos:

Faktorea biztanle kopurua	2,00	Factor número de habitante
Faktorea Euskaldunak	4,00	Factor Vasco parlantes
Faktorea Lehen hizkuntza	2,00	Factor Primera Lengua
Faktorea Etxeko hizkuntza	2,00	Factor Lengua Materna
Faktorea Euskararen inguruko egituraketa	4,00	Factor estructuración en torno al Euskera
Hauskortasun Indizea HI	9,33	Índice de Fragilidad HI
HIren eraginaren balioa	1,00	Índice de impacto del HI
Euskararen proiektzio indizea	0,00	Índice de proyección del Euskera
Bilakaera indizea	1,00	Índice de evolución

V3.0. Set-2.022



Agiri hau benetakoa dala udalaren egoitza elektronikoan egiaztatu ahal dozu.
 Kodea: 07E6000AB4E000W9E9A4S0Z3F5

Sinadurea eta data
 BERMEOKO UDALA(P4802100J-BERMEOKO UDALA - ZIGILU ELEKTRONIKOA -
 29/09/2022
 CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 29/09/2022
 13:15:19
 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2022 10855 - 29/09/2022 13:14

ENTRADA: 202210855
 Datea: 29/09/2022
 Lekua: Bermeon
 Erregistro unidaidea:
 Erregistro nagusia

CSV: 07E6000AB4E000W9E9A4S0Z3F5



A continuación se adjunta el documento de alcance-Irismen Dokumentoa, elaborado con la herramienta del Departamento de Cultura y Política Lingüística del Gobierno Vasco en el que se justifica la NO necesidad de elaboración del Estudio de Impacto Lingüístico.

Gernika, 23 de septiembre de 2.022,

ARZANEGI ARQUITECTURA, SLP.
Diego Arzanegi Elgezabal, Arquitecto.

V3.0. Set-2.022

CSV: 07E6000AB4E000W9E9A4S0Z3F5



Agiri hau benetakoa dala udalaren egoitza elektronikoan egiaztatu ahal dozu.

Kodea:
07E6000AB4E000W9E9A4S0Z3F5

Sinadurea eta data

BERMEOKO UDALA(P4802100J-BERMEOKO UDALA)-BERMEOKO UDALA - ZIGILU ELEKTRONIKOA -
29/09/2022
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 29/09/2022
13:15:19
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2022 10855 - 29/09/2022 13:14

ENTRADA: 202210855
Datea: 29/09/2022
Lekua: Bermeon
Erregistro unidaidea:
Erregistro nagusia





Kultura eta Hizkuntza Politika Saila

1. PLANAREN/EGITASMOAREN GAINEKO DATUAK

Eremua	Bermeo
Udalerrria ez den eremuaren izena	
Planaren/Egitasmoaren izena	
Eragin Linguistikoaren Ebaluazioaz arduratuko den batzordearen izena	

2. GALDETEGI LABURRA

GALDERA	BAI/EZ	AZALPENA
1. Planak/egitasmoak izango du eraginik tokiko biztanleria kopuruan? (etxebizitzak eraikiko direlako, lanpostuak sortuko delako...)	BAI	
2. Planak/egitasmoak izango al du eragin nabarmenik tokiko bisitari kopuruan? (aisialdi guneak eraikiko delako, zerbitzuak sortuko direlako, lanpostuak ugarituko direlako...)	BAI	
3. Planak/egitasmoak egoera soziolingvistikoan beste era batera eragin nabarmenik izango du?	BAI	



Agiri hau benetakoa dala udalaren egoitza elektronikoan egiaztatua ahal dozu.
Kodea:
07E6000AB4E000W9E9A4S0Z3F5

Sinadurea eta data

BERMEOKO UDALA(P4802100J-BERMEOKO UDALA)-BERMEOKO UDALA - ZIGILU ELEKTRONIKOA -
29/09/2022
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 29/09/2022
13:15:19
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2022 10855 - 29/09/2022 13:14

ENTRADA: 202210855
Data: 29/09/2022
Lekua: Bermeo
Erregistro unidea: Erregistro nagusia





Kultura eta Hizkuntza Politika Saila

Eremua	Bermeo
Planaren/Egitasmoaren izena	
Eragin Linguistikoaren Ebaluazioaz arduratuko den batzordearen izena	

Euskararen Proiekzio Indizea

Biztanleen kopurua gaur egun	16.776
Euskaldunak gaur egun kopurutan	12.304
Euskaldunak gaur egun %	73,34 %
Biztanle/bisitari berrien kopurua	

BIZTANLE/BISITARI BERRIEN JATORRIA PORTZENTAJETAN	KOPURUTAN	
Araba	0,16 %	-
Bizkaia	81,07 %	-
Gipuzkoa	1,04 %	-
Estatuko gainontzeko lurraldeak	8,35 %	-
Atzerrikoak	9,38 %	-
DENETARA	100 %	

EUSKARAREN EZAGUTZA JATORRIAREN ARABERA

	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	Estatuko gainontzeko lurraldeak	Atzerrikoak
Euskaldunak %	28,54 %	36,61 %	57,37 %	5,00 %	1,00 %
Besteak %	71,46 %	63,39 %	42,63 %	95,00 %	99,00 %
Euskaldunak	-	-	-	-	-
Besteak	-	-	-	-	-

BIZTANLE/BISITARI BERRIEN KOPURUA EZAGUTZAREN ARABERA

Biztanle/Bisitari berrien kopurua	Etorriko diren erdalduak	Etorriko diren euskaldunak
-	-	-

EUSKARA EZAGUTZA TASAK (ORAINGOAK ETA GEROKOAK) ETA KONPARAKETA

Biztanle/bisitari berriak + ohikoak	Biztanle/bisitari euskaldun ohikoak + berriak	Biztanle/bisitari euskaldun ohikoak +berriak %	Euskaldunen % gaur egun	EPI%	EPI
16.776	12.304	73,34 %	73,34 %	0,00 %	0,00



Agiri hau benetakoa dala udalaren egoitza elektronikoan egiaztatutako ahal dozu.
Kodea:
07E6000AB4E000W9E9A4S0Z3F5

Sinadurea eta data

BERMEOKO UDALA(P4802100J-BERMEOKO UDALA)-BERMEOKO UDALA - ZIGILU ELEKTRONIKOA -
29/09/2022
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 29/09/2022
13:15:19
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2022 10855 - 29/09/2022 13:14

ENTRADA: 202210855

Data: 29/09/2022

Lekua: Bermeo

Erregistro unidatea:
Erregistro nagusia





Kultura eta Hizkuntza Politika Saila

Eremua	Bermeo
Planaren/Egitasmoaren izena	
Eragin Linguistikoaren Ebaluazioaz arduratuko den batzordearen izena	

	Oharrak
Guztira	16.776
Euskaldunak - Guztira%	73,34
Ama-hizkuntza euskara - Guztira%	56,26
Etxean erabiltzen den hizkuntza - Guztira%	42,55
Euskara Zerbitzua	EZ
ESEP	EZ
Faktorea biztanle kopurua	2,00
Faktorea Euskaldunak	4,00
Faktorea Lehen hizkuntza	2,00
Faktorea Etxeko hizkuntza	2,00
Faktorea Euskararen inguruko egituraketa	4,00
Hauskortasun indizea	9,33
Hiren eraginaren balioa	1,00
Euskararen proiektzio indizea	0,00
Bilakaera indizea	1,00

TXOSTENA EGIN BEHARRA - IZAERA	HIZKUNTZA INPAKTUKO AZTERLANA EZ
--------------------------------	----------------------------------



Agiri hau benetakoa dala udalaren egoitza elektronikoan egiaztatatu ahal dozu.
Kodea:
07E6000AB4E000W9E9A4S0Z3F5

Sinadurea eta data
BERMEOKO UDALA(P4802100J-BERMEOKO UDALA)-BERMEOKO UDALA - ZIGILU ELEKTRONIKOA -
29/09/2022
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 29/09/2022
13:15:19
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2022 10855 - 29/09/2022 13:14

ENTRADA: 202210855
Data: 29/09/2022
Lekua: Bermeo
Erregistro unidatea:
Erregistro nagusia



DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

LISTADO DE PLANOS

INFORMACIÓN

I1	Clasificación del Suelo	1/5.000
I2	Calificación Global. Emplazamiento	1/2.000
I3	Calificación Pormenorizada	1/500
I4	Edificabilidad	1/200
I5	Instalaciones. Abastecimiento	1/500
I6	Instalaciones. Red de Saneamiento	1/500
I7	Instalaciones. Red Eléctrica	1/500
I8	Instalaciones. Red de Telefonía	1/500
I9	Cobertura de Regatas	1/500

ORDENACIÓN

O1	Calificación Pormenorizada	1/500
O2	Alineaciones. Planta Baja	1/200
O3	Alineaciones. Plantas 1 y 2	1/200
O4	Alineaciones. Plantas 3 y 4	1/200
O5	Alineaciones. Planta 5	1/200
O6	Propuesta de Edificabilidad	1/200
O7	Gestión	1/200
O8	Alineaciones y Rasantes	1/100
O9	Alzado Almike kalea 2-4	1/200
O10	Secciones A-A' y B-B'	1/200
O11	Secciones C-C' y D-D'	1/200
O12	Sección E-E' y Alzado Erreten	1/200
O13	Cesiones	1/200
O14	Descripción del espacio urbano	1/500
O15	Detalle del espacio urbano	1/200
O16	Instalaciones. Abastecimiento de Agua	1/500
O17	Instalaciones. Red de Saneamiento	1/500
O18	Instalaciones. Red Eléctrica	1/500
O19	Instalaciones. Red de Telefonía	1/500

INFOGRAFÍAS

1	S/E
2	S/E
3	S/E
4	S/E
5	S/E

V3.0. Set-2.022



Agiri hau benetakoa dala udalaren egoitza elektronikoan egiaztatu ahal dozu.

Kodea:
07E6000AB4E000W9E9A4S0Z3F5

Sinadurea eta data

BERMEOKO UDALA(P4802100J-BERMEOKO UDALA)-BERMEOKO UDALA - ZIGILU ELEKTRONIKOA -
29/09/2022
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 29/09/2022
13:15:19
[.RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 01 2022 10855 - 29/09/2022 13:14

ENTRADA: 202210855
Datea: 29/09/2022
Lekua: Bermeon
Erregistro unidadea:
Erregistro nagusia

CSV: 07E6000AB4E000W9E9A4S0Z3F5

